

**Vertiefende Untersuchungen zur Überprüfung
der Anwendungsvoraussetzungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz
in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf**



Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz

Ergebnisbericht

Berlin, im Januar 2022

**Vertiefende Untersuchungen zur Überprüfung
der Anwendungsvoraussetzungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz
in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf**

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin

Auftragnehmer:

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

Straßburger Straße 55, 10405 Berlin

gf@stern-berlin.de

Bearbeitung:

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

M.Sc. Wiebke Köker | S.T.E.R.N. GmbH

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

Johanna Tscherner I | S.T.E.R.N. GmbH

Abbildungen Deckblatt: © S.T.E.R.N. GmbH 2021

Berlin, im Januar 2022

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	4
1.2	Untersuchungsmethodik.....	5
1.2.1	Untersuchungskulisse und Prüfkriterien	5
1.2.2	Raumreferenzen und Gliederung der Ergebnisdokumentation	14
1.2.3	Haushaltsbefragung	14
1.2.4	Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung	15
1.2.5	Sekundärstatistische Daten und Informationen	17
1.2.6	Vor-Ort-Aufnahmen	17
2	Untersuchungsergebnisse Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz	18
2.1	Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets	18
2.2	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet.....	21
2.3	Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse	27
2.4	Indikatorenanalyse und -bewertung des Untersuchungsgebiets	30
2.4.1	Aufwertungspotenzial	30
2.4.2	Verdrängungsgefährdung.....	38
2.4.3	Aufwertungsdruck.....	42
2.4.4	Verdrängungsdruck	45
2.4.5	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung	47
2.4.6	Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verzicht auf einen Verordnungserlass ..	50
2.5	Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen	51
2.5.1	Bewertung zentraler Ergebnisse der Untersuchung des Gebiets Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz	51
2.5.2	Empfehlung zum weiteren Vorgehen für das Untersuchungsgebiet	52
3	Anhang	54

Anhang

Abbildungsverzeichnis.....	54
Tabellenverzeichnis	54

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

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

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

Vor dem Hintergrund des bereits seit vielen Jahren anhaltenden Drucks, insbesondere auf die innerstädtischen Wohnungslagen, hat der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in den vergangenen fünf Jahren verschiedene Wohnquartiere mit der Anwendung sozialer Erhaltungsverordnungen einem besonderen städtebaulichen Schutz unterstellt. Im August 2018 wurden erstmals die beiden Gebiete Gierkeplatz und Mierendorff-Insel als soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt, im Juni 2021 erfolgte nach erneuter Untersuchung der Beschluss zur Fortführung der Verordnungen in beiden Gebieten. Im Januar 2020 wurde das Gebiet Klausenerplatz als Erhaltungsgebiet festgesetzt. Im Juni 2021 folgte die Festsetzung weiterer Gebiete (Alt-Lietzow, Jungfernheide, Karl-August-Platz sowie Richard-Wagner-Straße). Des Weiteren wurden im Rahmen eines bezirklichen Grob screenings aus dem Jahr 2019 (vgl. LPG 2020) weitere Verdachtsgebiete im Bezirk identifiziert.

Das nun zu untersuchende Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtplatz wurde erstmals in der vertiefenden Untersuchung des Gebiets Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz (vgl. LPG 2020) auf die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung untersucht. Wegen größerer teileräumlicher Unterschiede innerhalb des Untersuchungsgebiets Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz ist in diesem Zusammenhang jedoch nur die Festsetzung des Gebiets Klausenerplatz erfolgt. Aufgrund zivilgesellschaftlicher Forderungen und politischer Diskussionen wurde der Bereich Schloßstraße/Amtsgerichtplatz nun erneut untersucht.

1.2 Untersuchungsmethodik

1.2.1 Untersuchungskulisse und Prüfkriterien

Für folgende Untersuchungskulisse im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf werden die Anwendungsvoraussetzungen überprüft:

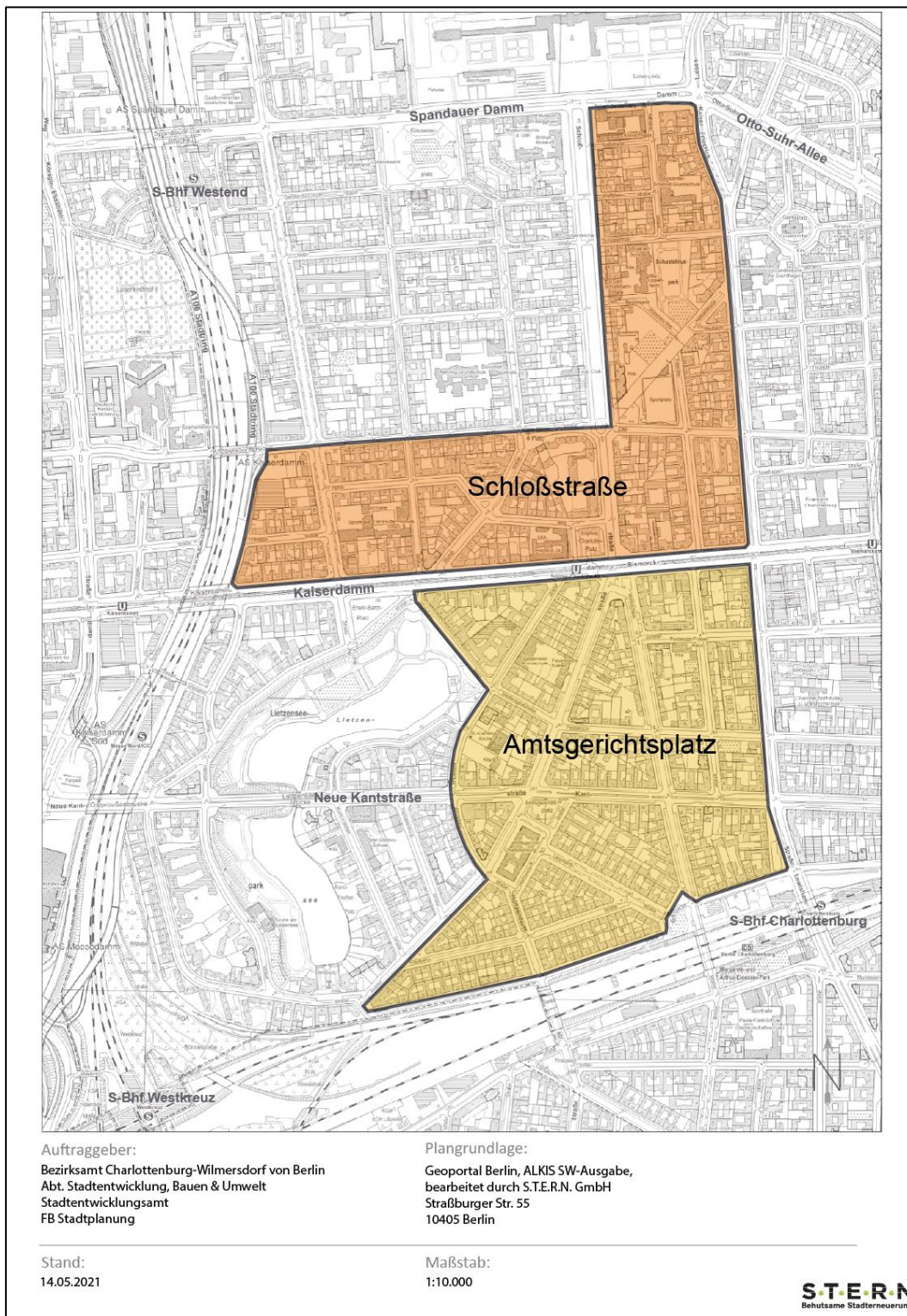
Tabelle 1: Einwohner*innen und Wohneinheiten in den Untersuchungsgebieten

Untersuchungskulisse	Einwohner*innen	Wohneinheiten
Schloßstraße	10.786	6.016
Amtsgerichtplatz	12.142	6.347
Gesamte Untersuchungskulisse	22.928	12.363

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Das Untersuchungsgebiet umschließt zwei PLR, die sich beide im Ortsteil Charlottenburg befinden. Ihre Abgrenzung ist kartographisch auf der folgenden Seite dargestellt.

Abbildung 1: Die Untersuchungsgebiete



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen für einen Verordnungserlass sind nach den rechtlichen Bestimmungen Daten zur Wohnbevölkerung, zum Wohnungsbestand, zu den Wohnverhältnissen und zur sozialen Infrastruktur des Untersuchungsgebiets zusammenzuführen, zu analysieren und hinsichtlich des Untersuchungsziels zu bewerten. Festzustellen sind hierbei neben der aktuellen Situation

(Status) auch die sozialstrukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung und Entwicklungen im Wohnungsbestand in den letzten Jahren (Dynamik).

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

- **Aufwertungspotenzial** (im Folgenden auch **Ap**), d. h. die (noch) vorhandenen Möglichkeiten in den Gebieten zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände i. d. R. durch kostenintensive Modernisierung, umfassende energetische Gebäudesanierung, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen oder die Erstellung von Maisonette-Wohnungen durch Zusammenlegung von Bestandswohnungen mit neu ausgebauten Dachgeschossen,
- **Aufwertungsdruck** (im Folgenden auch **Ad**), d. h. Anhaltspunkte, dass die Aufwertungspotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden, z. B. gehäufte Bauanträge und -genehmigungen, Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, besondere Verkaufsaktivitäten im Immobilienbestand sowie Veränderungen im Gewerbebesatz mit der Tendenz zur Ansiedlung von „Szenegewerbe“ und Fachgeschäften für den gehobenen Bedarf,
- **Verdrängungsgefährdung** (im Folgenden auch **Vg**), d. h. die Wahrscheinlichkeit, dass im Zusammenhang mit den möglichen Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand und der damit voraussichtlich verbundenen Verringerung des Bestands an preiswerten Mietwohnungen relevante Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werden (Schutzwürdigkeit der Bevölkerung aufgrund der sozialen Zusammensetzung),
- **Verdrängungsdruck** (im Folgenden auch **Vd**), d. h. Anzeichen für bereits vollzogene Veränderungsbewegungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („erfolgte Verdrängungsprozesse“), die sich u. a. in einer Abnahme der Anteile an statusniedrigeren Haushalten zeigen,
- **Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung** (im Folgenden auch **Gb**), d. h. die Angewiesenheit der Wohnbevölkerung in der derzeitigen sozialen Zusammensetzung auf die vorhandene lokale Infrastruktur sowie deren wohnungsbezogenen und sozialräumlichen Bindungen an das Wohnquartier, die in der Folge von Aufwertungsprozessen zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führen können und damit öffentliche Investitionen zur Anpassung der Infrastruktur erfordern.

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

Die zur Bewertung der Indikatoren erforderliche methodische Aufbereitung erfolgt für die Cluster „Aufwertungspotenzial“, „Verdrängungsgefährdung“ und „Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung“ durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen¹ Ausprägungen der einheitlich in Prozentanteilen dimensionierten Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben. Ergänzend zu den in der Gesamtbewertung berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden teilweise zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert.

¹ Eine zweigeteilte (dichotomische) Auswertung der Ergebnisse („gering“ und „hoch“) erfolgt in dem Indikatorencluster Aufwertungspotenzial; eine dreigeteilte (trichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“, „mittel“ und „hoch“) in den Indikatorenclustern Verdrängungsgefahr und Gebietsbindung.

Einzelne, in den Clustern „Aufwertungsdruck“ und „Verdrängungsdruck“ genutzte Indikatoren haben neben quantitativen auch qualitative Ausprägungen. Eine zusammenfassende Bewertung dieses Clusters durch die rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen der einzelnen Indikatoren ist daher nicht möglich.

Darüber hinaus ist eine vergleichende quantitative Bewertung des Untersuchungsgebiets in diesem Cluster auch deshalb nicht sachgemäß, da es nicht um die Quantifizierung von Beständen oder Bevölkerungsgruppen geht, sondern um eine Einschätzung des gebietsbezogenen Aufwertungsdrucks im gesamtstädtischen Kontext. Die Zusammenfassung der Indikatoren wird daher auf eine überwiegend qualitativ-deskriptive Bewertung beschränkt.

Tabelle 2: Übersicht Aussagecluster

Cluster	Prüfung	Indikatoren (Auswahl) ²
Aufwertungspotenzial	„Status“-Daten zum Gebäude-/Wohnungsbestand	8 Leitindikatoren (u. Kontextindikatoren) Wohnungsgrößenverteilung, Heizungsart, Sanitärausstattung, Balkone, Aufzüge, Wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, Fassadendämmung, Wohnungen in privater Verfügbarkeit
Verdrängungsgefährdung	„Status“-Daten zur soziodemografischen Struktur	6 Leitindikatoren Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Mietbelastung, u. a.
Aufwertungsdruck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung des Gebiets	8 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren Umwandlung und Verkauf, Bautätigkeiten, Modernisierungen, Mieterhöhungen, Angebotsmietentwicklung, exogene Faktoren u. a.
Verdrängungsdruck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung der soziodemografischen Struktur	5 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren soziale Entwicklung allgemein und ausgewählter Bevölkerungsgruppen
Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	„Status“-Daten zur Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen bei Veränderungen	u. a. 6 Leitindikatoren Angaben zur Gebietsbindung, Wohndauer Infrastruktur ↔ Bewohner*innenschaft

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

² Die Variablen der einzelnen Cluster und deren Definition sind jeweils in der Darstellung der Ergebnisse für die einzelnen Untersuchungsgebiete (Kapitel 2 bis 7) enthalten.

Im Einzelnen werden für die fünf Cluster folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Ap1	Wohnungsschlüssel	Wohnungsgrößenverteilung	HH-Befragung 2021	Ein überdurchschnittlicher Anteil an Kleinwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen. Ein überdurchschnittlicher Anteil an Großwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungsteilungen. Beides führt zu einer nachhaltigen Veränderung des Wohnungsschlüssels.
Ap2	Ausstattungs- zustand	Verteilung der Wohnungen nach Heizungsart	HH-Befragung 2021	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin. Binäre Bewertung (vorhanden oder nicht vorhanden, bei Heizung/Sanitär Prüfung ob, Modernisierung in größerem Umfang möglich) Keine Gewichtung der einzelnen Indikatoren, da nur das Potential ausgewiesen wird, also eine Qualifizierung der Aufwertungsmöglichkeiten stattfindet
Ap3		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitär-ausstattungen	HH-Befragung 2021	
Ap4		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Balkonen	HH-Befragung 2021	
Ap5		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Aufzügen	HH-Befragung 2021	
Ap6		Verteilung der Wohnungen nach wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen	HH-Befragung 2021	
Ap7		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein einer Fassadendämmung	HH-Befragung 2021	
Ap8	Eigentumsverhältnis	Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit	HH-Befragung 2021	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Beständen besonders aufwertungsbedroht und erhaltungsrechtlich relevant.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Kontextindikatoren:

- Begehungsergebnisse: Augenscheinliches Aufwertungspotenzial der Wohngebäude
- Lage und Erschließung des Gebiets (Lage des Gebiets zu angrenzenden Aufwertungsgebieten sowie Qualität der verkehrlichen Erschließung sind wesentliche Faktoren der Attraktivität städtischer Wohnstandorte.)
- Anteil Sozialmietwohnungen (PLR-Ebene) (Quelle: SenSW, IV A 43)
- Wohnungen mit Substandard (WC außerhalb der Wohnung, Ofenheizung/Nachtspeicherheizung)

Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung

Ifd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Vg1	Haushalte mit Kindern	Haushalte nach Anzahl der Kinder	HH-Befragung 2021	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil, stärker auf lokale Infrastruktur angewiesen und haben es tendenziell schwerer auf dem Wohnungsmarkt alternativen Wohnraum zu finden.
Vg2	Bildungsabschluss	Befragte nach Berufsqualifikationsabschluss	HH-Befragung 2021	Bewohner*innen ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.
Vg3	Einkommen	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	HH-Befragung 2021	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen können weniger flexibel auf Wohnkostensteigerungen reagieren und sind damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.
Vg4	Senior*innen	Anteil Senior*innen nach Altersklassen	EMR-Daten 2020	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.
Vg5	Nationalität	Haushalte nach Herkunft	EMR-Daten 2020	Eingewanderte und ihre (direkten) Nachkommen sowie Ausländer*innen sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen als Deutsche.
Vg6	Mietbelastung	Anteil der Haushalte nach gruppierten Mietbelastungsquoten	HH-Befragung 2021	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders durch potenzielle Wohnkostensteigerungen betroffen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Kontextindikatoren:

- Anteil Haushalte mit ALG I/ALG II Bezug (Quelle: HH-Befragung 2021)
- Anteil Langzeitarbeitsloser (Quelle: MSS 2019)
- Kinderarmut (Quelle: MSS 2019)
- Anteil Alleinerziehende (Quelle: HH-Befragung 2021)

Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck

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

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Ad1	Bautätigkeiten	Anteil der Wohnungen, in denen während der Dauer des Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen wurden	HH-Befragung 2021, Bauanträge BA Charlottenburg/Wilmersdorf zur Qualifizierung	Ein hohes Modernisierungsvolumen ist ein Anzeichen für einen hohen Aufwertungsdruck.
Ad2	Mieterhöhungen nach Modernisierung	Prozentualer Anstieg der Mieten nach Modernisierung	HH-Befragung 2021	Mietsteigerungen, die anteilig auf die Miete umgelegt werden können, bilden einen Anreiz für rentierliche Modernisierungsmaßnahmen und verweisen entsprechend auf einen Aufwertungsdruck.
Ad3	Mietentwicklung	Entwicklung der Angebotsmieten (CBRE)	CBRE Wohnungsmarktreport 2016/2021 (PLZ)	Ein überproportionaler Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises in den letzten Jahren deutet auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad4	Umwandlung/ Verkauf	Grundbuchumschreibungen 2011 bis 2015 und 2016 bis 2020 des Bestandes 2011 und 2016 im PLR	SenSW 2019 (PLR)	Ein hohes bzw. zunehmendes Umwandlungsgeschehen in den letzten Jahren spricht für eine zunehmende Attraktivität, in dem Gebiet Eigentumswohnungen zu bilden und in Wohnraum zu investieren.
Ad5		Wohnungsverkäufe 2011 bis 2015 und 2016 bis 2020 des Bestandes 2011 und 2016 im PLR		Der Umfang an Verkaufsfällen in den letzten Jahren kann Hinweise auf die aktuelle Entwicklung der Attraktivität, in Wohnraum im Gebiet zu investieren, geben.
Ad6	Wohnlage	Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel	EMR 2015-2020	Eine Hochstufung der Wohnlagenzuordnung und damit eine Erhöhung der Lagequalität deuten auf eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad7	Mieterhöhungsspielraum	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vergleich)	HH-Befragung 2021/CBRE-Wohnungsmarktreport 2021	Je höher die Differenz zwischen Bestandsmiete und Neuvermietungsmiete ausfällt, umso höher ist tendenziell der Anreiz, mit umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Kontextindikator:

- Entwicklung des Anteils an Sozialmietwohnungen 2016-2019 und Anzahl an Wohnungen mit Auslaufen der Belegungsbindungen 2020-2026 (PLR-Ebene) (Quelle: SenSW, IV A 43)
- Bestandsmietniveau zur Argumentationshilfe für Ad2 und zur Qualifizierung des preisgünstigen Segments
- Exogene Aufwertungsfaktoren
- Ergänzend zu Ad1 auch Aussagen zu den Bauanträgen und Baugenehmigungen des BA Charlottenburg-Wilmersdorf

Tabelle 6: Indikatoren im Cluster Verdrängungsdruck

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

Ifd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Vd1	Dynamiken allgemein	Einwohner*innenentwicklung	EMR 2006-2020	Ein überproportionaler Bevölkerungszuwachs kann als Anhaltspunkt für eine zunehmende/anhaltende Attraktivität des Gebiets gewertet werden und einen erhöhten Verdrängungsdruck zur Folge haben.
Vd2		Entwicklung der Äquivalenzeinkommen nach unterschiedlichen Zuzugsperioden	HH-Befragung 2021	Ein überdurchschnittlicher Zuwachs einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen kann auf soziale Veränderungsprozesse hindeuten, die Folge von baulichen Aufwertungsprozessen sein können.
Vd3	Entwicklungen ausgewählter Bevölkerungsgruppen	Entwicklung der Anteile von Eingewanderten und ihren (direkten) Nachkommen sowie Ausländer*innen	EMR 2016-2020	In der Regel ³ spricht eine Abnahme bzw. unterdurchschnittliche Zunahme an Personen dieser Gruppen für Aufwertungsprozesse im Gebiet, da diese Personengruppe aufgrund von Diskriminierung häufiger am Wohnungsmarkt benachteiligt ist und stärker von Segregationsprozessen betroffen ist.
Vd4		Entwicklung der Anteile Arbeitsloser im Vgl. zum Vorjahr (SGB II und III)	MSS 2015-2019 (PLR, S1)	Eine überdurchschnittliche Abnahme an Langzeitarbeitslosen spricht für Aufwertungs- und soziale Veränderungsprozesse im Gebiet.
Vd5		Entwicklung der Kinderarmut	MSS 2015-2019 (PLR, S4)	Eine überdurchschnittliche Abnahme der Kinderarmut spricht für Aufwertungs- und soziale Veränderungsprozesse im Gebiet.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Kontextindikatoren:

- **Entwicklung des Wanderungsvolumens (MSS 2015-2019) (PLR, K11)** - Steigt das Wanderungsvolumen (Summe aus An- und Abmeldungen pro Zeiteinheit) in einem Quartier, deutet dies auf verstärkte Austausch- und Verdrängungsprozesse der Wohnbevölkerung zugunsten i.d.R. wirtschaftlich leistungsfähigerer Teile hin. (Kontextindikator zur Beschreibung der sozioökonomischen Entwicklungen).

³ Zur Bevölkerung mit Migrationsgeschichte 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 eine Migrationsgeschichte: Ausländer*innen, Eingebürgerte, (Spät-) Aussiedler*innen und die Kinder dieser drei Gruppen. (Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 1, Reihe 2.2 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Bevölkerung mit Migrationsgeschichte, Ergebnisse des Mikrozensus, Wiesbaden 2017).

Tabelle 7: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

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

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Kontextindikatoren (Quelle: HH-Befragung 2021):

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

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

1.2.2 Raumreferenzen und Gliederung der Ergebnisdokumentation

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

Drei Indikatoren des Aufwertungsdrucks (vgl. Tab. 4) und drei Indikatoren des Verdrängungsdrucks (vgl. Tab. 6) sowie einige Daten aus den Basisdaten-Tabellen sind Sekundärdaten, die lediglich auf Ebene der Planungsräume (LOR) bzw. in einem Fall (Ad2) der PLZ-Gebiete vorliegen. Für die Analyse der Daten stellt dies keine weitgreifende Problematik dar, da das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtplatz identisch mit dem Umgriff der PLR Amtsgerichtplatz und PLR Schloßstraße ist. In der folgenden Übersicht sind die jeweiligen Planungsräume der Gebiete aufgelistet.

Tabelle 8: Die Untersuchungsgebiete im Vergleich zur LOR-Systematik

Untersuchungsgebiet	Bezirksregion (LOR)	Planungsraum (PLR)
Schloßstraße	Schloss Charlottenburg	Schloßstraße
Amtsgerichtplatz	Neue Kantstraße	Amtsgerichtplatz

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

1.2.3 Haushaltsbefragung

Die schriftliche Mehr-Themen-Befragung (im Folgendem auch HH-Befragung) einer repräsentativen Stichprobe der im Untersuchungsgebiet wohnenden Haushalte erfolgte mit einem standardisierten Fragenkatalog im Juni/Juli 2021. 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, Eigentümer*innentyp, Wohnungstyp, Ausstattung, Ausstattungsveränderung, Wohnungsgrößen, Miethöhe nach Mietbestandteilen und Mietenentwicklung, Wohndauer, Modernisierung, Wohnstandortwechsel),
- Nutzungsgewohnheiten und Anforderungen an die soziale Infrastruktur.

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

Um die erforderlichen gebietspezifischen Aussagen treffen zu können, wurde im Untersuchungsgebiet eine Vollerhebung durchgeführt. Der durchschnittliche Rücklauf von 19,8 % der befragten Haushalte ist dabei als gut zu bewerten. Im Ergebnis konnte ein, für repräsentative sozialstatistische Erhebungen ausreichender Stichprobenumfang, erzielt werden. Die Fallzahl ist ausreichend, um differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z. B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) durchzuführen.

⁴ Vgl. hierzu u. a. Hamburgisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 09. Juli 2014 – 2 E 3/13.N –, juris Rn. 26.

Tabelle 9: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2021

Untersuchungskulisse	Wohneinheiten	Verteilung absolut	Verteilquote in %	Rücklauf absolut	Rücklaufquote in %
Schloßstraße	6.016	6.000	100%	1.133	18,8
Amtsgerichtplatz	6.347	6.350	100%	1.298	20,4
Gesamtgebiet	12.363	12.350	100%	2.446	19,8

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

1.2.4 Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung

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

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

Eine stärkere Differenz zwischen der Befragungsgesamtheit und den Angaben aus dem EMR ergibt sich bezüglich der Merkmale „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ und „Ausländer*innen“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationsgeschichte und ausländische Staatsangehörige geringer beteiligt, als dies nach den Referenzdaten des EMR (Stand 12/2020) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen systematischen Stichprobenfehler, der bei derartigen Haushaltsbefragungen in unterschiedlicher Ausprägung auftreten kann, weil sich Haushalte mit nicht-deutschen Personen häufig in geringerem Umfang an freiwilligen Befragungen beteiligen. Der Stichprobenfehler bewegt sich zwischen ca. +25- und -17%-Punkten, d. h. Deutsche mit Migrationsgeschichte (-8 %) und Ausländer*innen sind in der Stichprobe geringer vertreten (-17 %) als im EMR ausgewiesen und Deutsche dementsprechend überrepräsentiert (+25%).

Da mit dem Status „Ausländer*innen“ und „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ in der Regel besondere Ausprägungen einer Reihe weiterer sozial- und wohnungsstruktureller Merkmale wie z. B. Haushalts- und Wohnungsgröße, Einkommen und Mietbelastung korrespondieren, wurde der gesamte Datensatz der Befragung entsprechend den Angaben nach Nationalität der Personen aus dem EMR gewichtet. Im Ergebnis der Gewichtung entspricht die Repräsentanz der Anteile „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ und „Ausländer*innen“ den Referenzdaten des Untersuchungsgebiets (Durchschnittswert). Bezüglich der Altersgruppen der befragten Personen liegen die Abweichungen zwischen den Referenzdaten und der gewichteten Auswertungsgesamtheit im Wertebereich von maximal ca. +/- 3 %-Punkten (vgl. Tab. 10).

Tabelle 10: Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten des gewichteten Personendatensatzes

Merkmal/Gebiet	Amtsgerichtplatz	Schloßstraße	Gesamtes Untersuchungsgebiet
<i>Abweichung EMR/gewichtete Stichprobe in %-Punkten</i>			
Alterskohorte unter 18 J.	-1,3%	-0,1 %	-0,7%
Alterskohorte über 65 J.	-2,7%	-0,4 %	-1,6%

Quellen: S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2021, EMR Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2020

Im Ergebnis der Gewichtung des Befragungsdatensatzes mit einer Faktorladung nach dem Merkmal Nationalität der Personen entsprechend der Verteilung laut EMR ergeben sich folgende Fallzahlen N

der Haushalte (N1) sowie der in den Haushalten lebenden Personen (N2), die in die Datenauswertung eingeflossen sind (vgl. Tab. 11).

Tabelle 11: Vergleich Fallzahlen der gewichteten Stichprobe (Haushalts- und Personendatensatz)

Teilgebiet	Fallzahlen Haushalte (N1) gewichtet	Fallzahlen Personen (N2) gewichtet
Amtsgerichtsplatz	1.850	3.447
Schloßstraße	1.517	2.802
Ges. Untersuchungsgebiet	3.368	6.249

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2021

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

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

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

1.2.5 Sekundärstatistische Daten und Informationen

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

- Bevölkerungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Ebene der Statistischen Blöcke (demografische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Ausländer*innen- und Migrant*innenanteile, Herkunft der Ausländer*innen etc.),
- Angaben zur Wohnlage (EMR 2015/2020, Mietspiegel 2021),
- Angebotsmieten (jährliche Wohnungsmarktreporte der CBRE/Berlin Hyp, i. E. Jahresberichte 2015 und 2020),
- Angaben zum Grundstücksverkehr und zur Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Datenzusammenstellung SenSW, IVC 2018),
- Planungsraumbezogene Statistiken aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 sowie 2019 und aus dem Monitoring Aufwertung und Verdrängung 2015 (SenSW), Angaben zum Sozialmietwohnungsbestand (SenSW auf Basis AfS),
- Angaben zum Wohnungsbestand aus der Fortschreibung des Zensus 2015,
- Informationen zum sozialen Infrastrukturbesatz der Untersuchungsgebiete und der Verflechtungsbereiche aus dem SIKo-Entwurf vom 22.03.2020 sowie weiterer vorliegender Infrastrukturkonzepte (u. a. SenUVK).

1.2.6 Vor-Ort-Aufnahmen

Zur Ermittlung

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

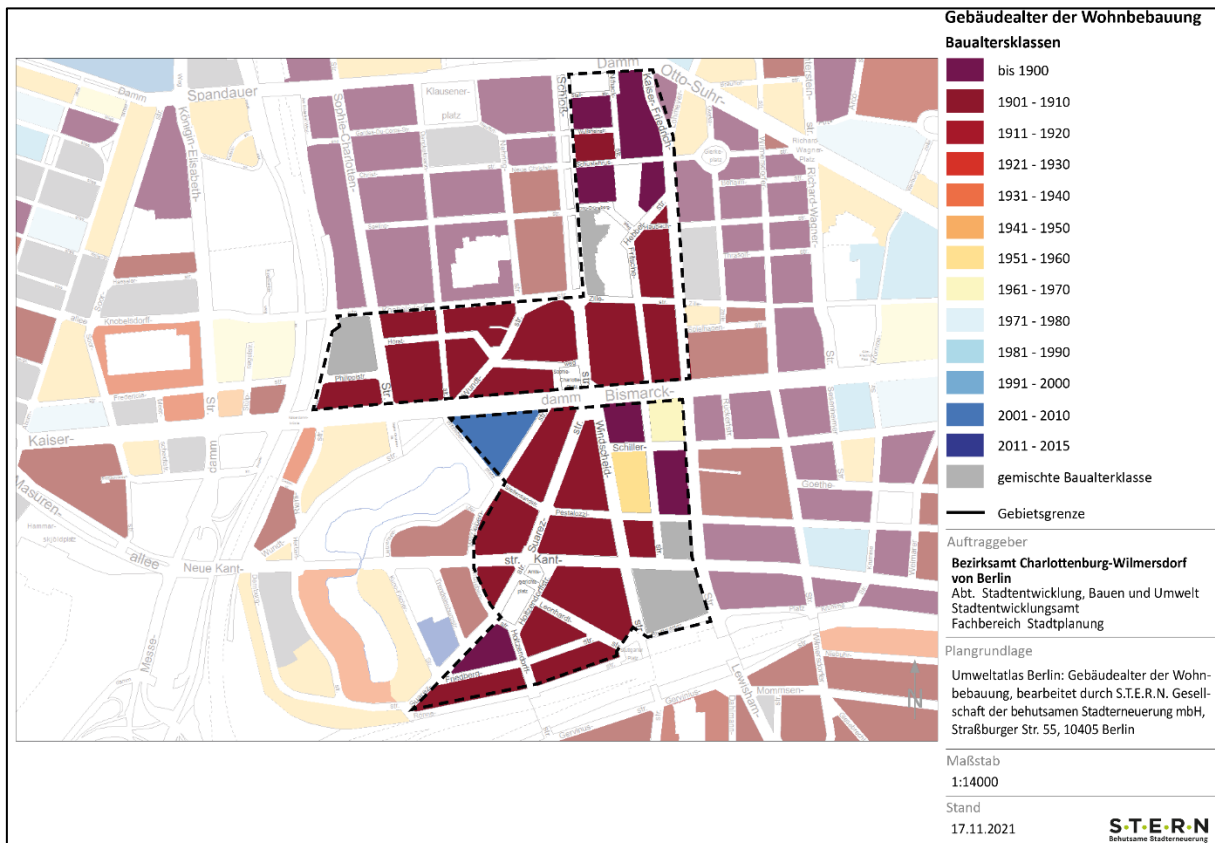
wurden systematische Begehungen des Untersuchungsgebiets vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Aufnahmen wurden erfasst und insbesondere in der Bewertung des Aufwertungspotenzials und des Aufwertungsdrucks berücksichtigt.

2 Untersuchungsergebnisse Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz

2.1 Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz befindet sich im Ortsteil Charlottenburg, unmittelbar südöstlich anschließend an das soziale Erhaltungsgebiet Klausenerplatz und erstreckt sich von dort aus über die Bismarckstraße Richtung Süden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Südwesten der Lietzensee und im Norden das Schloss Charlottenburg. Das Untersuchungsgebiet, in dem 22.928 Einwohner*innen leben (EMR, Stand: 31.12.2020) wird im Norden vom Spandauer Damm begrenzt. Östlich bildet die Kaiser-Friedrich-Straße die Gebietsgrenze, während das Untersuchungsgebiet südlich durch die S-Bahn-Trasse begrenzt wird. Die westliche Gebietsgrenze wird durch die Suarezstraße, die Witzlebenstraße und den Witzlebenplatz gebildet. Nördlich des Kaiserdamms bildet die S-Bahn-Trasse bis zur Knobelsdorffstraße mit der Schloßstraße die Begrenzung. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im regionalen Bezugssystem der amtlichen Statistik Berlins über die Planungsräume Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz, die identisch mit den Gebietsgrenzen des Untersuchungsgebiets sind. Der PLR Schloßstraße befindet sich in der Bezirksregion Schloss Charlottenburg, der PLR Amtsgerichtsplatz ist hingegen Teil der Bezirksregion Neue Kantstraße. Das Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz charakterisiert sich durch seine sehr attraktiven Wohnlagen in unmittelbarer Nähe zum Schloss Charlottenburg und dem Lietzensee. Das Gebiet wird durch den Kaiserdamm in zwei durch Altbauten geprägte Kieze zerschnitten, kreierte aufgrund seines städtebaulichen Charakters aber ein sehr einheitliches Bild.

Abbildung 2: Überwiegendes Gebäudealter der Wohnbebauung – Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz



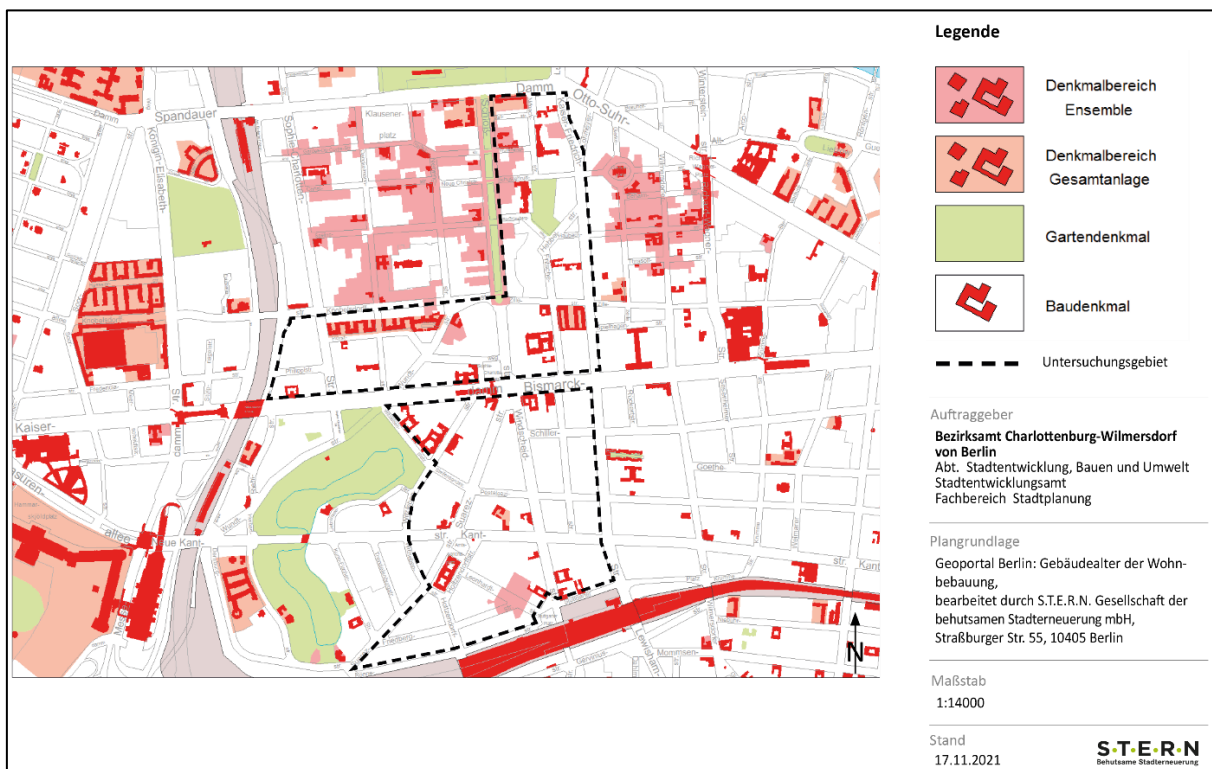
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Datengrundlage: Umweltatlas Berlin, Gebäudealter der Wohnbebauung)

Das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz kennzeichnet eine zusammenhängende Blockrandbebauung mit weit verbreitetem Altbaubestand. Ein Neubaukomplex südlich des Kaiserdamms sowie Gebäudebestände der 1950er und 1960er Jahre im Bereich der Schillerstraße bilden Ausnahmen im sonst dominierenden bis zum Jahr 1910 errichteten Altbaubestand.

Die Mischung aus Wohnen, Gewerbe und sozialer Infrastruktur zeichnet das Bild eines heterogenen Quartiers, wobei die gewerbliche Nutzung verstärkt an den großen Magistralen und Hauptverkehrsstraßen vorherrscht. So erfüllen der Kaiserdamm/Bismarckstraße, die Schloßstraße und die Kaiser-Friedrich-Straße ihre Funktion als Geschäftsstraßen und bilden gleichzeitig städtebauliche Barrieren zu angrenzenden, sozialen Erhaltungsgebieten im Stadtteil Charlottenburg.

Besonders der gründerzeitliche Altbaubestand östlich der Schloßstraße bildet, zusammenhängend mit den Ensembles im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“, eine große Fläche denkmalgeschützter Wohngebäude. Neben der denkmalgeschützten Gesamtanlage nördlich des Horstwegs sind weitere Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet vereinzelt verortet wie Abbildung 3 veranschaulicht.

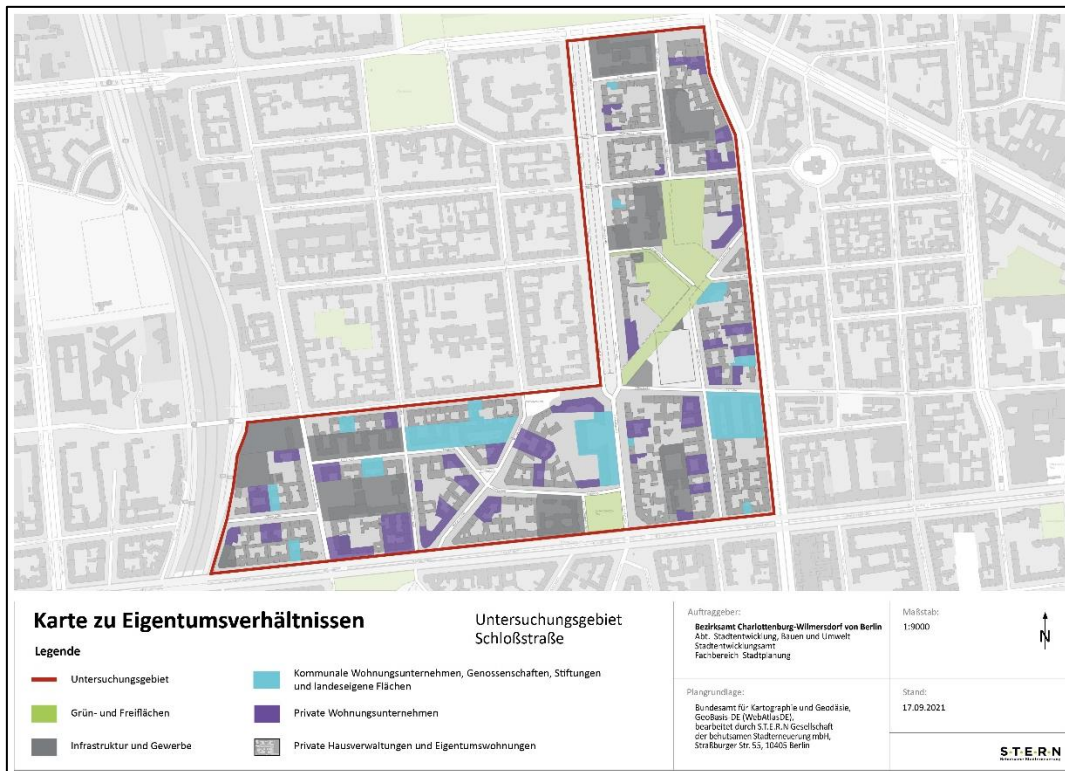
Abbildung 3: Denkmäler im Untersuchungsgebiet – Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Kartengrundlage: Geoportal Berlin, Denkmalkarte)

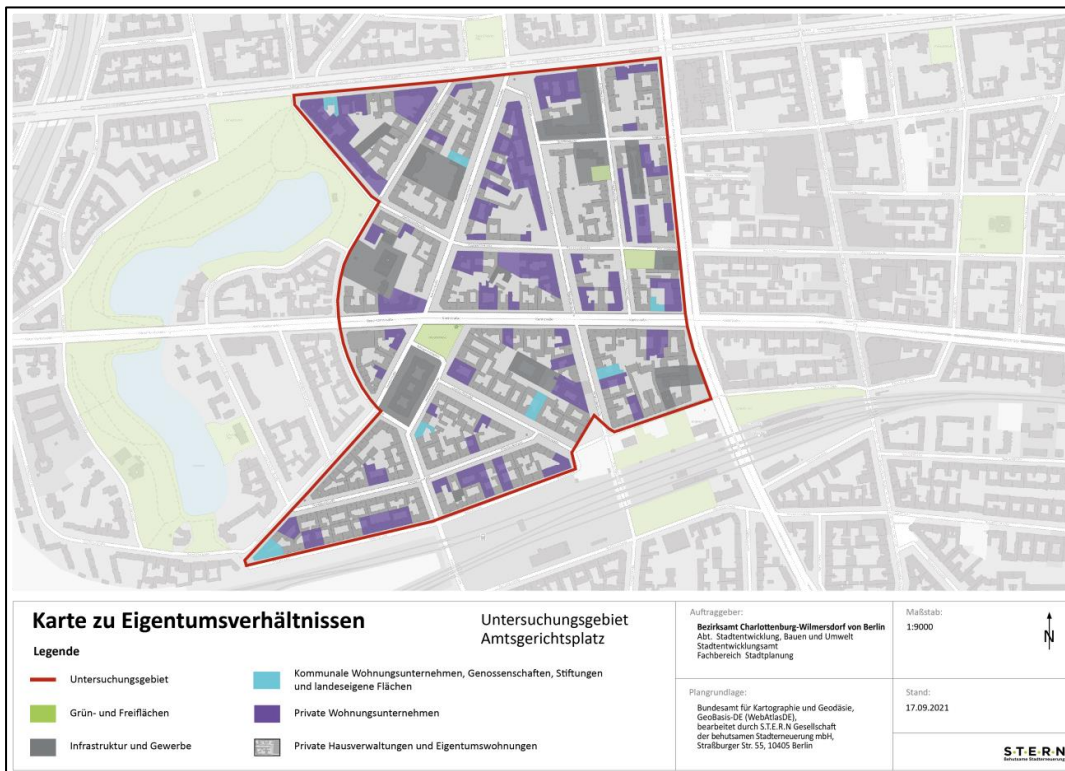
Der Großteil der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich im Eigentum von größeren, privaten Wohnungsunternehmen. Vorwiegend sind einzelne Wohnhäuser in privatem Eigentum; ganze Wohnblöcke im Besitz privater Wohnungsunternehmen sind im Untersuchungsgebiet kaum präsent. Weiterhin befinden sich Wohngebäude des Untersuchungsgebiets im Eigentum von öffentlichen bzw. gemeinwohlorientierten Unternehmen (kommunale Wohnungsunternehmen, landeseigene Flächen bzw. Genossenschaften). Während dies im Teilbereich des Amtsgerichtsplatzes nur vereinzelt der Fall ist, sind Wohnungsbestände im öffentlichen Eigentum nördlich des Kaiserdamms/Bismarckstraße häufiger verbreitet. Der größte Teil des gesamten Wohnungsbestands ist jedoch durch privates Streueigentum geprägt.

Abbildung 4: Eigentumsstrukturen – Teilbereich Schloßstraße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Datengrundlage: Abfrage beim Vermessungsamt des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf vom Juni.2021;
 Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE.light))

Abbildung 5: Eigentumsstrukturen – Teilbereich Amtsgerichtsplatz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Datengrundlage: Abfrage beim Vermessungsamt des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf vom Juni.2021;
 Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE.light))

2.2 Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz befinden sich folgende öffentlichen Infrastrukturangebote:

- 20 Kindertagesstätten, davon sieben Einrichtungen mit mehr als 40 Plätzen und 13 Einrichtungen mit weniger als 40 Plätzen,
- zwei Grundschulen, die Schinkel-Grundschule und die Lietzensee-Grundschule
- zwei Oberschulen, die Schule am Schloss Berlin und die Hans-Litten-Schule,
- mehrere Sportstätten, wie der Sportplatz Fritschestraße, die Carl-Schuhmann-Sporthalle sowie mehrere Sportplätze in der Nähe der Lietzensee-Grundschule
- vier Spielplätze, Spielplatz Am Nassen Dreieck, Spielplatz am Schustehrus Park sowie in der Fritschestraße und der Günter-Schwannecke-Spielplatz
- zwei öffentliche Grünflächen, der Schustehruspark und der Sophie-Charlotte-Platz.

In unmittelbarer Umgebung zum Gebiet befinden sich darüber hinaus die Paula-Fürst-Gemeinschaftsschule, die Nehring-, und die Eichendorff-Grundschule sowie die Arno-Fuchs-Schule. Zusätzliche weiterführende Schulen sind mit der Integrierten Sekundarschule Peter-Ustinov, dem Sophie-Charlotte-Gymnasium, der Marvin- und der Paula-Fürst Oberschule sowie dem Oberstufenzentrum für Kraftfahrzeugtechnik zu finden. Die VHS Charlottenburg-Wilmersdorf und die Akademie für Internationale Bildung gGmbH sind weitere Bildungsangebote im Untersuchungsgebiet.

Zu den Grünflächen in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets zählen neben den oben genannten Grünanlagen der Lietzenseepark sowie die Grünanlage am Stuttgarter Platz, der Margarete- und Arthur-Eloesser-Park und der Karl-August-Platz sowie der Klausenerplatz und der Shakespeareplatz.

In der Umgebung befinden sich öffentliche Sportstätten, wie das Stadtbad Charlottenburg der Berliner Bäder Betriebe, der Bolzplatz am Niebelungenspielplatz, eine Sporthalle und öffentliche Sportstätten, die zur Eichendorff-Grundschule, dem Sophie-Charlotte-Gymnasium, der Peter-Ustinov-Schule oder der Paula-Fürst-Schule gehören. Im Bereich der sonstigen sozialen Einrichtungen liegt in weiterer Umgebung die Ev. Kirchengemeinde Am Lietzensee, der Verein Lisa e.V. Mädchen- und Frauenladen für interkulturelle Sozialarbeit, Haus der Jugend Charlottenburg und die abw gGmbH NACHSCHLAG und BERUFLICHE BILDUNG.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Spielplätze wie im südlichen Bereich die Spielplätze am Lietzensee, der Playground Edy Charlottenburg, der Jim Knopf Spielplatz oder auch der Märchenspielplatz „Schneewittchen und die sieben Zwerge“. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets sind es u.a. der Spielplatz Ziegenhof, der Spielplatz Danckelmannstraße, der Spielplatz am Klausenerplatz, der Spielplatz an der Luisenkirche und der Pippi Langstrumpf Spielplatz.

Kindertagesstätten

In Charlottenburg-Wilmersdorf wird die Zahl der Kinder bis unter 7 Jahren voraussichtlich über den Zeitraum 2015-2030 um rund 2,5 % abnehmen, damit werden die 0 bis 7 Jährigen 2030 einen Anteil von 5,03% an der Gesamtbevölkerung haben.⁵

⁵ SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 2017, S.8

In der Bezirksregion Schloss Charlottenburg, in welcher der nördliche Teil des Untersuchungsgebiets liegt, war im Juni 2018 eine Zahl von 1.549 Einwohner*innen unter 7 Jahren gemeldet.⁶ Der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten liegt bei 71,7%⁷ (Stand 2017). Im Förderatlas für Kindertagesbetreuung des Jahres 2018/19 wird die Bezirksregion jedoch der Kategorie 3+ „derzeit nur noch geringe Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf“ zugeordnet.⁸ Prognostiziert wird, dass im Sommer 2020 voraussichtlich ein Defizit von 29 Plätzen besteht.⁹ Die leicht rückläufige Entwicklung der Kinderzahlen dürfte dem bestehenden Handlungsdruck entgegenkommen.

In der Bezirksregion Neue Kantstraße, in welcher sich der südliche Teil des Untersuchungsgebiets befindet, war im Jahr 2018 eine Zahl von 1.377 Einwohner*innen unter 7 Jahren gemeldet, sodass der Versorgungsgrad der Bezirksregion bei 77,4 % liegt.^{10 11} Auch für diese Bezirksregion wird ein leichter Anstieg der Kita-Besuchsquote prognostiziert,¹² wobei es Stand 2018 noch Platzreserven gab.¹³ Die leicht rückläufige Entwicklung der Kinderzahlen dürften dem bestehenden Handlungsdruck daher auch hier entgegenkommen.

Grundschulen

In der Schulplanungsregion Charlottenburg Nord, in der sich der zum Untersuchungsgebiet gehörige PLR Schloßstraße befindet, besuchten im Schuljahr 2015/2016 1.916 Schüler*innen die Grundschule, woraus ein Überhang von 3,2 Zügen resultierte. Für das Schuljahr 2021/2022 wird eine Anzahl von 2.571 Schüler*innen prognostiziert und ein Defizit von 0,2 Zügen kalkuliert. Bis zum Schuljahr 2024/2025 wird eine Schüler*innenanzahl von 2.649 Kindern prognostiziert, woraus ein Defizit von 0,7 Zügen entsteht. Dies entspricht ungefähr 100 Plätzen.¹⁴

In der Schulplanungsregion Charlottenburg-West, in der sich der zum Untersuchungsgebiet gehörige PLR Amtsgerichtsplatz befindet, besuchten im Schuljahr 2015/2016 2.579 Schüler*innen die Grundschule, woraus ein Überhang von 2,1 Zügen resultiert. Prognostiziert werden für das Schuljahr 2021/2022 insgesamt 2.687 Schüler*innen und ein Überhang von 2,5 Zügen. Dies entspricht etwa 354 freien Plätzen. Bis zum Schuljahr 2024/2025 wird aufgrund anhaltend ansteigender Zahl an Schüler*innen eine Reduktion des Überhangs auf rund 300 Plätze prognostiziert, woraus sich ein Überhang von 2,1 Zügen ergibt.¹⁵

Oberschulen

Im Schuljahr 2015/16 besuchten in Charlottenburg-Wilmersdorf 3.878 Schüler*innen eine integrierte Sekundarschule (ISS) und 4.797 Schüler*innen ein Gymnasium. Dabei verteilten sich die Schüler*innen zu 45 % auf eine ISS und zu 55 % auf ein Gymnasium und wichen damit vom berlinweiten Durchschnitt (ISS 60 %, Gymnasium 40 %) ab.¹⁶ Im Schuljahr 2015/16 gab es bei ISS einen Überschuss von insgesamt

⁶ Förderatlas 2019, S.4

⁷ Kindertagesstättenentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf, 2018, S.20

⁸ Förderatlas 2019, S.4

⁹ Kindertagesstättenentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf, 2018, S.20

¹⁰ Kindertagesstättenentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf, 2018, S.23

¹¹ Förderatlas 2019, S.4

¹² Ebd.

¹³ Förderatlas 2019, S.4

¹⁴ SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 2017, S.32

¹⁵ SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 2017, S.33

¹⁶ SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 2017, S.37

2,7 Zügen, was rund 270 Plätzen entspricht. Der Überhang an Gymnasien ist mit 9,1 Zügen und rund 1.050 Plätzen noch einmal deutlich größer.¹⁷

Die prognostizierte Schüler*innenzahl steigt bis zum Schuljahr 2021/22 bei den integrierten Sekundarschulen um 13 % und bei den Gymnasien um 10 %. Durch diesen Anstieg wird ein Wandel der derzeit gut ausgeglichenen Versorgungssituation zu einem Defizit von 1,3 Zügen prognostiziert. Aus diesem Grund ist im Rahmen der integrierten Sekundarschulen eine Kapazitätserweiterung der Nelson-Mandela-Schule von 4 auf 5 Züge geplant. Zudem wird eine Erweiterung der Peter-Ustinov-Schule von 4,5 auf 6 Züge empfohlen.

Bei den Gymnasien bleibt auch bei einem prognostizierten Schüler*innenzuwachs ein Überangebot von Plätzen bestehen, auch wenn sich dieses gegenüber dem Jahrgang 2015/16 verringert.¹⁸ Zu beachten ist, dass sämtliche Daten aus dem SIKo mit Stand 2017 entnommen wurden und damit z.T. veraltet sein könnten.

Sonstige Einrichtungen

Die Versorgung mit Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen stellt sich in den beiden Bezirksregionen unterschiedlich dar. Während in der nördlichen Bezirksregion Schloss Charlottenburg der Versorgungsgrad mit öffentlichen oder privaten Jugend- und Freizeiteinrichtungen im Jahr 2015 bei 6,7 Plätzen je 100 Einwohner*innen lag und dieser im bezirklichen Vergleich damit als relativ hoch einzustufen ist, sind in der südlichen Bezirksregion Neue Kantstraße keine Plätze in Jugend und Freizeiteinrichtungen vorhanden, woraus ein Versorgungsgrad von 0,0 % und ein Defizit von 407 Plätze resultiert.¹⁹ Die Versorgung der Bezirksregion Neue Kantstraße wird vorrangig durch Jugendeinrichtungen in der Umgebung gesichert. Hierzu zählen das „Multikulturelle Jugend Integrationszentrum e.V.“, sowie das „Café Lietze“ der Kirchengemeinde am Lietzensee. Mit ihren vielfältigen Angeboten wird die Versorgungssituation für die Kinder und Jugendlichen verbessert. Beide Einrichtungen erhalten keine öffentliche Förderung.

Gemäß dem SIKo aus dem Jahr 2017 wird sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung die Versorgung mit öffentlichen Jugendfreizeiteinrichtungen in allen Bezirksregionen weiter verschlechtern. Der Versorgungsgrad im Bezirk wird bis zum Jahr 2030 auf 4,1 Plätze pro 100 Einwohner*innen sinken, was einem Defizit von fast 4.000 Plätzen entspricht.²⁰

Sportstätten

Der Prognoseraum Charlottenburg-Wilmersdorf 3 (CW3), in welchem sich das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz befindet, verfügte im Jahr 2015 über 18.045 m² gedeckte Sportanlagen. Bei 140.255 Einwohner*innen ergibt sich daraus ein Versorgungsgrad von 65,3 % oder von 0,13 m² pro Einwohner*in. Gegenüber dem Richtwert fehlen im Prognoseraum insgesamt 24 Hallenteile. Für die Unterbringung von Geflüchteten wurden im Prognoseraum Charlottenburg-Wilmersdorf 3 keine Sporthallen in Anspruch genommen.²¹

Für das Jahr 2030 wird im Prognoseraum ein Versorgungsgrad mit gedeckten Sportstätten von 62,6 % prognostiziert. Damit ist das Defizit im betrachteten Prognoseraum innerhalb des Bezirks weitaus am

¹⁷ Ebd.

¹⁸ SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 2017, S.38

¹⁹ ebd., S.24

²⁰ ebd., S.25/26

²¹ ebd., S.56

größten.²² Eine Kapazitätserweiterung zum Ausgleich dieses Defizits im stark unterversorgten Prognoseraum hat Priorität. Allerdings ist ein Ausbau der Sportstätten aufgrund der innerstädtischen Lage und dichten Bebauung im Prognoseraum problematisch. Im Rahmen des SIKo konnten keine geeigneten Potenzialflächen identifiziert werden.²³ Bezogen auf den Versorgungsgrad mit ungedeckten Sportanlagen weist der Prognoseraum CW 3 mit 45.752 m² für 140.255 Einwohner*innen (0,33 m² pro Einwohner*in) den schlechtesten Versorgungsgrad im Bezirk auf und bleibt damit rund 28 Großsportfelder hinter einer ausreichenden Versorgung zurück.²⁴

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere öffentliche Sportstätten, wie der Sportplatz Fritschestraße und die Carl-Schuhmann-Sporthalle sowie weitere Sportstätten, die zu ansässigen Schulen, wie u.a. der Hans-Litten-Schule und der Schinkel-Grundschule gehören.

Ergänzt wird das Angebot durch die Sportanlagen der umliegenden Schulen, wie der Peter-Ustinov-Schule, der Eichendorff-Grundschule und der Paula-Fürst-Schule. Darüber hinaus bieten das Stadtbad Charlottenburg und der Bolzplatz am Nibelungenspielplatz Möglichkeiten für sportliche Betätigung.

Spielplätze

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen stellt sich in beiden Bezirksregionen des Untersuchungsgebiets stark unterdurchschnittlich dar. Während der Versorgungsgrad im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, der Bezirksregion Schloss Charlottenburg bei 37 %, beziehungsweise 0,37 m² pro Einwohner*in liegt und den rund 24.000 Einwohner*innen rund 8.800 m² Spielfläche zur Verfügung stehen, liegt die Versorgung im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, in der Bezirksregion Neue Kantstraße, bei 56 %, beziehungsweise bei 0,56 m² pro Einwohner*in und ist damit zwar etwas besser als im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, aber noch immer deutlich unter dem Richtwert für die Versorgung mit Kinderspielplätzen.²⁵

Grünflächen

In der Bezirksregion Schloss Charlottenburg, welche den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets umfasst, wird ein sehr guter Versorgungsgrad von Grünflächen erreicht. Auf die ca. 24.086 Einwohner*innen entfallen 592.334 m² Grünfläche, was einen Wert von etwa 24,6 m² pro Einwohner*in entspricht. Dieser sehr gute Versorgungsgrad wird vor allem durch den Schlosspark Charlottenburg erreicht, ohne den nur 1,8 m² pro Einwohner*in zur Verfügung stehen würden. Der Schlosspark erfüllt somit eine wichtige wohnungsnaher Erholungsfunktion für die gesamte Bezirksregion.²⁶

Bei kleinräumiger Betrachtung des PLR Schloßstraße liegt der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen Grünflächen jedoch deutlich niedriger, sodass eine Unterversorgung vorliegt.²⁷ Für den gesamten nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets wird somit eine Versorgungstufe auf Ebene 3 ausgewiesen.²⁸

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, welcher der Bezirksregion Neue Kantstraße bzw. dem PLR Amtsgerichtsplatz entspricht, schwankt der Versorgungsgrad mit wohnungsnahen Grünflächen

²² ebd., S.57

²³ ebd., S.58

²⁴ ebd., S.61

²⁵ SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 2017, S.51

²⁶ ebd., S.41

²⁷ Fisbroker, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas)

stark zwischen „unterversorgt bis versorgt“. Im nordwestlichen Teil des Gebiets sind die Bewohner*innen „unterversorgt“ mit wohnungsnahen Grünflächen. Im nordöstlichen und südöstlichen Teil liegt der Versorgungsgrad bei „nicht versorgt“, während der südwestliche Teil mit unmittelbarer Nähe zum Lietzensee als „gut versorgt“ bewertet wird.²⁹ Aufgrund des Lietzenseeparks erreicht das südliche Teilgebiet einen für die verdichtete Innenstadt vergleichsweise guten Versorgungsgrad von 77 % beziehungsweise 4,6 m² pro Einwohner*in. Es besteht dennoch ein Defizit von insgesamt 32.800 m² wohnungsnaher Grünflächen (Stand 2015).³⁰ Ein Ausgleich durch Grünflächen in direkter Umgebung wird in Teilen durch den Margarete-und-Arthur-Eloesser-Park und den Stuttgarter Platz südlich des Gebiets erzielt. Insgesamt liegt die Versorgungstufe im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets im Gebiet auf Ebene 4.³¹

Bewertung der Auslastung soziale Infrastruktur

Die Auslastung in der Kita-Versorgung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit einem Versorgungsgrad von etwa 74 % als gerade noch ausreichend einzustufen. Mit Blick auf die leicht rückläufigen Zahlen der Kinder im Alter bis 6 Jahren (-6,5%-Punkte) ist jedoch mit einer leichten Entspannung der Situation zu rechnen, sodass durch den Rückgang der Kinderzahlen die Auslastung der Kita-Versorgung geringer wird und eine angemessene Versorgung vorerst gesichert ist.

Die Versorgungssituation mit Grundschulplätzen im Untersuchungsgebiet ist insgesamt ausgeglichen. Das für 2021/22 prognostizierte Defizit im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets kann durch einen Überhang im südwestlichen Bereich kompensiert werden, sodass hier derzeit eine ausgewogene Versorgungssituation vorliegt. Im Bereich der Oberschulen besteht für integrierte Sekundarstufen eine unzureichende Versorgung, welche in der Prognose jedoch durch eine geplante Erweiterung zu einer ausgeglichenen Versorgungssituation gewandelt wird. Bei den Gymnasien hingegen besteht sowohl zum jetzigen Zeitpunkt, wie auch in der Prognose ein leichtes Überangebot.

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahren liegt im Untersuchungsgebiet mit rund 13 % etwas unter dem Berliner Durchschnitt (16 %). Bei einem leicht steigenden Anteil von Kindern und Jugendlichen im Alter bis 18 Jahren, wie in den vergangenen 5 Jahren³², kommt es zu einer etwas stärkeren Auslastung der Bildungsinfrastruktur. Die Versorgung sollte jedoch durch die dargestellten Reserven gewährleistet sein. Da die Versorgung mit Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, insbesondere im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets bereits unzureichend ist, könnte sich durch einen prognostizierten leichten Anstieg des Kinderanteils im Gebiet ein Defizit entwickeln. Dieses wird potenziell auch durch die gute Versorgung des nördlichen Untersuchungsgebiets schwer auszugleichen sein.

Die Versorgung mit Sportstätten ist sowohl im Untersuchungsgebiet, wie auch im Prognoseraum, insgesamt schlecht und weist einen dringenden Handlungsbedarf auf. Gleiches gilt für die Versorgung mit Grünflächen. Auch hier ist keine bedarfsgerechte Versorgung gesichert, sodass eine Unterversorgung auf der gesamten Bezirksebene vorliegt. Mit zunehmendem Druck auf die vorhandenen Freiflächen wird das Defizit nur schwer auszugleichen sein.

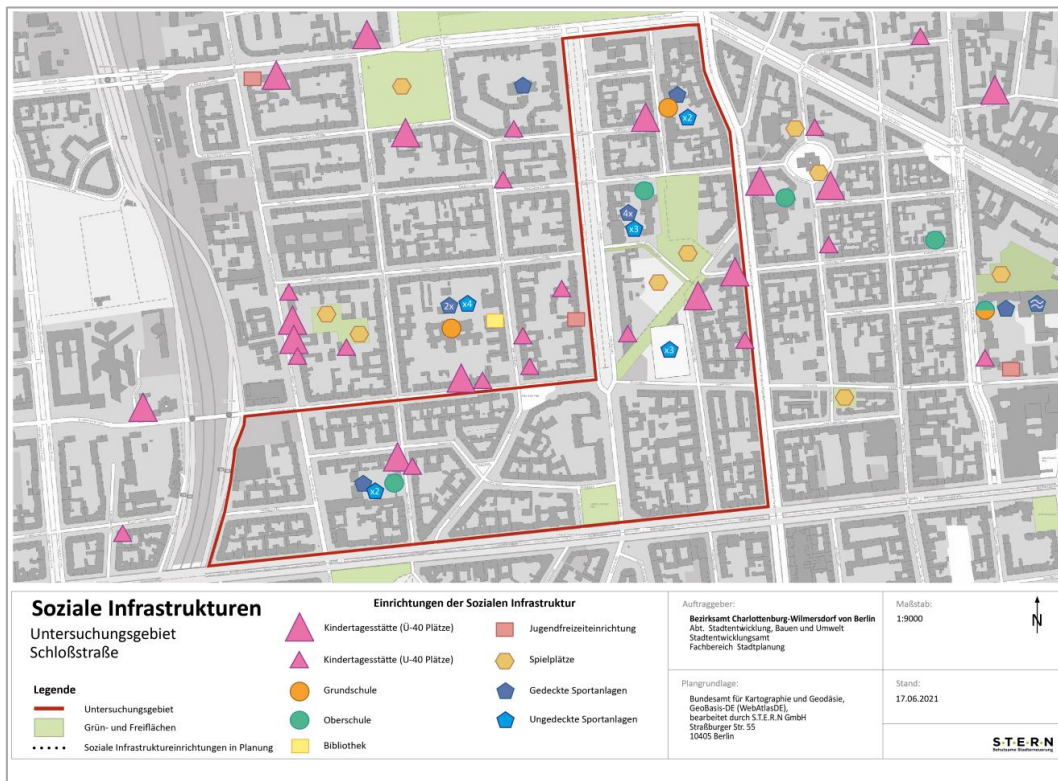
²⁹ Fisbroker, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas)

³⁰ SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 2017, S.42

³¹ Öffentliche wohnungsnaher Grünflächen, 2020, S. 4.

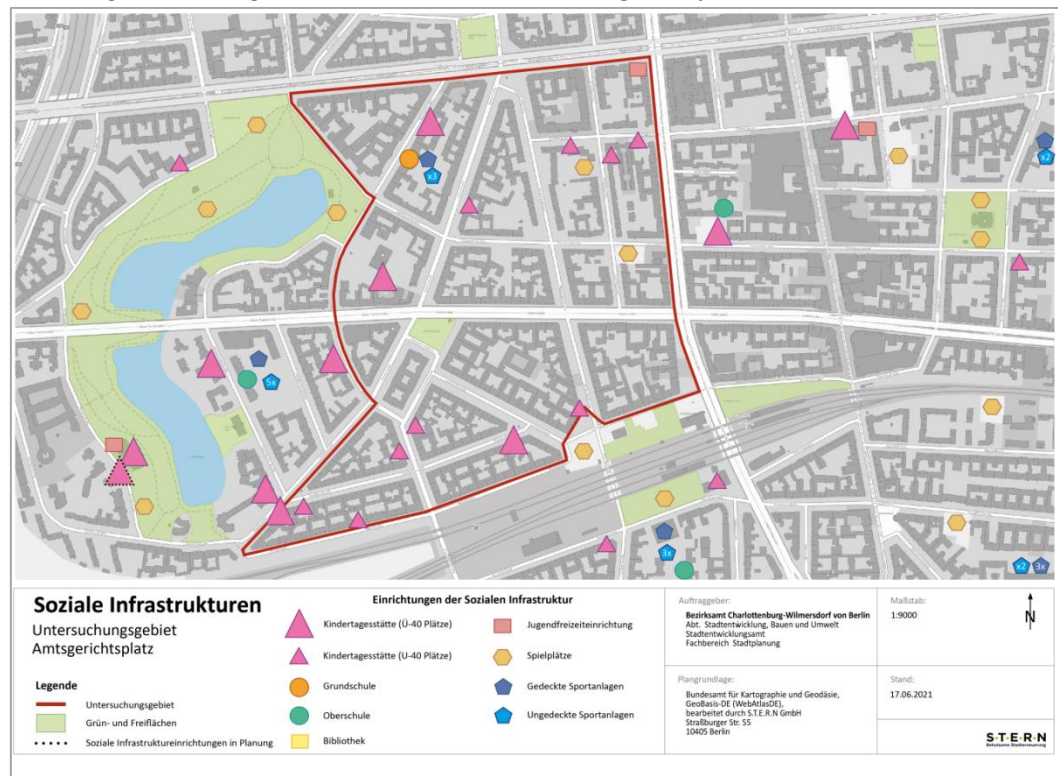
³² Entsprechend der EMR Daten mit Stand 31.12.2020 beträgt der Anstieg der Personen im Alter von bis zu 18 Jahren zwischen den Jahren 2015 und 2020 1,2 %.

Abbildung 6: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Schloßstraße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Datengrundlage: Soziales Infrastrukturkonzept des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, Entwurf vom 17.08.2017, sowie eigene Recherchen; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE.light)

Abbildung 7: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Amtsgerichtsplatz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Datengrundlage: Soziales Infrastrukturkonzept des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, Entwurf vom 17.08.2017, sowie eigene Recherchen; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE (WebAtlasDE.light)

2.3 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse

Tabelle 12: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungen und Wohnungsverkäufe –Untersuchungsgebiete und Referenzgebiete

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz	Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Wohnungsbestand					
1	Anzahl der Wohnungen	GWZ Fortschr2019	12.363	186.976	1.968.315
2	Einwohner*innen in Whg. mit einfacher Wohnlage (inkl. mit Lärm) nach Mietspiegel 2019 in %	EMR 2020	0	6,0	32,0
3	1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ Fortschr2019	42,1	23,8	22,8
4	5- und mehr Zimmer-Whg. in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ Fortschr2019	8,9	17,9	17,6
5	Altbau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) bis 1918 in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	69,9	54,9	24,5
6	Altbau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1919 bis 1949 in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	12,0		16,4
7	Neubau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1950 bis 1990 in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	16,3	45,0	47,9
8	Neubau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) nach 1990 in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	1,9		11,1
9	Wohnungen Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	1,5	7,0	6,4
10	Wohnungen Wohnungsbaugenossenschaft in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	4,8	k.A.	k.A.
11	Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Hauseigentümer in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	47,5	41,2	63,2
12	Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Wohnungsunternehmen in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	13,4		
13	Selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	16,6	26,5	12,3
14	Vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	Hh-Befrag. 2021; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	16,4		
Umwandlungen / Wohnungsverkäufe					
15	Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2019 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4, 2021	11,1	8,7	5,7
16	Wohnungsverkäufe 2010 bis 2019 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4, 2021	12,5	12,3	7,0

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

Tabelle 13: Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte – Untersuchungsgebiete und Referenzgebiete

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz	Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Wohnungsausstattung					
17	Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	Hh-Befrag. 2021	26,5	k.A.	k.A.
18	Wohnungen mit einem Sondermerkmal in %	Hh-Befrag. 2021	26,9	k.A.	k.A.
19	Wohnungen ohne Sondermerkmal in %	Hh-Befrag. 2021	73,2	k.A.	k.A.
20	Wohnungen mit Balkon in %	Hh-Befrag. 2021	73,7	k.A.	k.A.
21	Wohnungen mit Aufzug in %	Hh-Befrag. 2021	35,6	k.A.	k.A.
22	Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in %	Hh-Befrag. 2021	13,2	k.A.	k.A.
23	Wohnungen modernisiert während des Mietverhältnisses in %	Hh-Befrag. 2021	26,7	k.A.	k.A.
Mietniveau netto-kalt in €/m² Median					
25	Wohnungen im Altbau bis 1918	Hh-Befrag. 2021	7,6	k.A.	k.A.
26	Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949	Hh-Befrag. 2021	8,4	k.A.	k.A.
27	Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990	Hh-Befrag. 2021	8,4	k.A.	k.A.
28	Wohnungen im Neubau nach 1990	Hh-Befrag. 2021	8,7	k.A.	k.A.
29	aller Wohnungen der Befragten	Hh-Befrag. 2021	8,0	k.A.	k.A.
Wohnverhältnisse					
30	Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	Hh-Befrag.2021; Bezirk, Berlin: MZ 2018	1,9	1,7	1,8
31	Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m ²	Hh-Befrag.2021; Bezirk, Berlin: MZ 2018	52,4	44,1	39,2
32	Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in %	Hh-Befrag. 2021; Berlin: MZWohn2014 (Bruttokaltmiete)	23,7	(30,1)	(29)
33	Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in %	Hh-Befrag. 2021; EMR 2020	44,8	44,0	42,0
34	Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 20 Jahre in %	Hh-Befrag. 2021	30,1	k.A.	k.A.
35	Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in %	Hh-Befrag. 2021	17,3	k.A.	k.A.

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

Tabelle 14: Soziodemografische Merkmale der Einwohner*innen und Haushalte – Untersuchungsgebiete und Referenzgebiete

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz	Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
36	Einwohner*innen Untersuchungskulisse	EMR 2020	22.928	341.392	3.769.962
37	Einwohner*innenentwicklung 2015 bis 2020 in %	EMR 2015-2020	+ 0,7	+ 3,2	+ 4,2
38	Personen unter 18 Jahren in %	EMR 2020	13,2	13,2	16,1
39	Senior*innen 65 und mehr Jahre in %	EMR 2020	19,5	23,2	19,2
40	Ausländer*innen in %	EMR 2020	24,4	25,4	20,9
41	Deutsche mit Migrationshintergrund in %	EMR 2020	15,9	17,6	14,7
42	Entwicklung Migrant*innen gesamt (Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer*innen) 2015 bis 2020 in %-Punkten	EMR 2015-2020	+ 3,2	+ 4,9	+ 5,8
43	1- und 2-Personen-Haushalte in %	Hh-Befrag.2021; Bezirk, Berlin: MZ 2018	79,1	84,5	81,0
44	Haushalte mit Kind(ern) in %	Hh-Befrag.2021; Bezirk, Berlin: MZ 2018	17,7	19,2	23,5
45	Alleinerziehende in %	Hh-Befrag.2021; Bezirk, Berlin: MZ 2018	3,0	6,4	7,3
46	Erwerbsquote (netto**) in %	Hh-Befrag.2021; Bezirk, Berlin: MZ 2018	77,4	80,3	79,3
47	Haushalts-Äquivalenzeinkommen (Median)*** in €	Hh-Befrag.2021; Berlin: MZ 2018	2.224	k.A.	1.673
48	Haushalte unter 900 € Hh-Netto in %	Hh-Befrag.2021/ Bezirk, Berlin: Wohnraumbedarfsbericht 2019	2,9	15,6	17,5
49	Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsgrenze****in %	Hh-Befrag.2021; Berlin: MZ 2018	5,9	k.A.	16,5

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

** Anteil Erwerbspersonen an allen Personen zwischen 15 und 65 Jahren

*** bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts

**** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (2018)

2.4 Indikatorenanalyse und -bewertung des Untersuchungsgebiets

2.4.1 Aufwertungspotenzial

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

Tabelle 15: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Bewertung hinsichtlich Aufwertungspot.	Ausprägungen	
		Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz	
Ap1 Wohnungsgrößenverteilung			
3-Zimmer-Wohnungen in %	gering		32,6
Klein- und Großwohnungen (1- bis 2-Zimmer sowie 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen) in %	hoch		67,4
Ap2 Ausstattung - Heizungsart			
Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder mod. Heizanlage) in % und Wohnungen mit Sammelheizung	gering		98,8
Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in %	hoch		1,3
Ap3 Ausstattung - Sanitärausstattung			
Badezimmer mit WC und Dusche UND Wanne/ Badezimmer mit WC und Dusche ODER Wanne in %	gering		95,2
WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen in %	hoch		4,9
Ap4 Ausstattung - Balkone			
Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse in %	gering		73,7
Wohnungen ohne Balkon, Loggia, Terrasse in %	hoch		26,4
Ap5 Ausstattung - Aufzüge			
Wohnungen mit Aufzug in %	gering		35,5
Wohnungen ohne Aufzug in %	hoch		64,5
Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale			
Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	gering		26,5
Wohnungen ohne oder mit einem Sondermerkmal in %	hoch		73,5
Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung			
Wohnungen mit Fassadendämmung in %	gering		13,5
Wohnungen ohne Fassadendämmung in %	hoch		86,5
Ap8 Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit			
Wohnungen Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering		6,2
Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch		93,8
Zusammenfassung (Standardisiert auf 100)			
	gering		45,0
	hoch		55,0

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021, Erläuterungen vgl. Kapitel 1.2.1, Tabelle 3

Um bauliche Aufwertungspotenziale in den Wohnungen des Untersuchungsgebiets zu beurteilen, wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung verschiedene Ausstattungsmerkmale abgefragt. Zur genauen Bestimmung vorhandener Aufwertungspotenziale ist es zunächst notwendig den gebietstypischen Ausstattungszustand des Wohnungsbestands zu ermitteln. Der gebietstypische Ausstattungsstandard entspricht Ausstattungsmerkmalen, die in zwei Dritteln des Wohnungsbestands nachweisbar sind und gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB als Standard definiert werden.³³ Über diesem Gebietsstandard hinausgehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale bilden Aufwertungspotenziale, die den Wohnwert erhöhen und sich entsprechend auch auf die Mietkosten auswirken können. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Genehmigung des Einbaus weiterer Ausstattungsmerkmale, die über den definierten Gebietsstandard hinausgehen, gesteuert und ggf. versagt werden.

Der **gebietstypische Ausstattungsstandard** im Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz entspricht einer Wohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Wärmeversorgung über eine *Sammelheizung* durch eine Zentral- oder Fernheizung
- überwiegend gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche oder Badewanne
- ein Balkon

Nachholendes Sanierungspotenzial entspricht dem Ausstattungszustand einer Wohnung, welcher sich unterhalb des definierten Ausstattungsstandards befindet und auf einen Substandard hindeutet, welcher nicht mehr den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bzw. dem zeitgemäßen Ausstattungszustand entspricht. Hierzu zählen u.a. Wohnungen, die über Nachtspeicheröfen bzw. eine Ofenheizung verfügen sowie einfach verglaste Fenster aufweisen. Im Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz weisen etwa 11 % des Wohnungsbestands nachholendes Sanierungspotenzial auf.

Im Folgenden werden alle Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz übersichtlich zusammengefasst. Tabelle 16 veranschaulicht, dass ein Großteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ein hohes **Potenzial** für die Ausstattung mit **zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen** aufweist:

- eine Fußbodenheizung oder eine moderne energiesparende Heizungsanlage sind bislang nur in etwa 6 % des Wohnungsbestands vorhanden, sodass grundsätzlich 94 % des Bestands Potenzial für die Ausstattung für diese moderneren Beheizungsformen aufweisen. Insbesondere weisen Gasetagenheizungen (28 %) ein hohes Aufwertungspotenzial auf, da diese aufgrund des oftmals hohen Alters sanierungsbedürftig sind und umlagefähig modernisiert werden können.³⁴
- Bei hinreichender Größe des Badezimmers bieten etwa 87 % des Wohnungsbestands Potenzial für den Einbau einer zusätzlich zur Dusche getrennten Badewanne, 82 % das Potenzial für eine moderne Ausstattung des Badezimmers.
- Bislang verfügen nur etwa 30 % der Wohnungen über moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung, sodass in etwa 70 % des Wohnungsbestands Potenzial für eine Ausstattung mit dieser besteht.

³³ vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

³⁴ Ungeachtet potenzieller baulicher/statischer Einschränkungen.

Tabelle 16: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz, Haushaltsbefragung 2021

		Schloßstraße/ Amtsgerichtsplatz	
		gesamt	3.200
Ausstattungsmerkmal		N	Anteil in %
Heizungsart	Ofenheizung / Nachtspeicherheizung	42	1,3%
	Gasetagenheizung (Sammelheizung)	931	28,1%
	Zentral- oder Fernheizung (Sammelheizung)	2146	64,8%
	Fußbodenheizung	114	3,4%
	moderne energiesparende Heizanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	79	2,4%
Warmwasser	dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.)	1901	59,4%
	zentrale Warmwasserversorgung	1300	40,6%
Sanitär	WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen	181	4,9%
	Badezimmer mit WC und Dusche oder Wanne	3026	82,5%
	von der Badewanne getrennte <u>zusätzliche</u> Dusche	463	12,6%
	Bad überwiegend gefliest	2505	74,4%
	hochwertige / moderne Badausstattung (z.B. Eck- / Rundwanne, Doppel- / großes Waschbecken, Handtuchwärmer)	598	17,8%
	Zweites WC / Gäste-WC	506	15,0%
	Hänge-WC	1023	30,4%
Fenster (überwiegend)	Einfachverglasung	352	9,9%
	Kasten-Doppelfenster	2131	59,8%
	Moderne Fenster (Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster)	1082	30,4%
Weitere Ausstattung in der Wohnung	Einbauküche	1378	40,7%
	Balkon, Loggia oder Terrasse	2483	73,3%
	Bodentiefe Fenster, Französischer Balkon	296	8,7%
	weiterer Balkon, Loggia oder Terrasse	303	8,9%
	Überwiegend hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen)	1235	36,5%
Weitere Ausstattung im oder am Gebäude	Aufzug	1208	35,7%
	Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)	446	13,2%
	Gebäude mit Solaranlage und / oder Photovoltaik	5	0,1%

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021, Haushaltsbefragung 2021

Folgende Tabelle fasst die jeweiligen Ausprägungen der acht Einzelindikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial in einer Übersicht zusammen:

Tabelle 17: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial Amtsgerichtsplatz / Schloßstraße		Ausprägung in %	
		hoch	gering
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	67,4	32,6
Ap2	Ausstattung Heizungsart	1,3	98,7
Ap3	Ausstattung Sanitärausstattung	4,9	95,1
Ap4	Ausstattung Balkone	26,4	73,6
Ap5	Ausstattung Aufzüge	64,5	35,5
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	73,5	26,5
Ap7	Fassadendämmung	86,5	13,5
Ap8	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	93,8	6,2
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (Standardisiert auf 100)		55,0	45,0

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale für das Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz folgende Feststellungen getroffen werden:

- Das Untersuchungsgebiet ist durch einen **vielfältigen Wohnungsschlüssel** gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Etwa **69 % des Wohnungsbestands** im Untersuchungsgebiet sind **bedarfsgerecht belegt**³⁵ und somit schützenswert. Ein Viertel des Wohnungsbestands weist eine Unterbelegung auf, während etwa 5 % der Wohnungen überbelegt sind. Die Fehlbelegungen konzentrieren sich vorrangig auf größere Wohnungen mit 3-und-mehr Zimmern. 1-und-2-Zimmerwohnungen weisen nur geringfügig Überbelegungen auf.
- Etwa 42 % des Wohnungsbestands sind 1- oder 2-Zimmerwohnungen. Der Wert liegt damit deutlich über dem der Referenzgebiete (Bezirk: 24 %, Berlin: 23 %). Bei ca. 9 % der Wohneinheiten handelt es sich um Großwohnungen (mit mehr als vier Zimmer). Dieser Wert liegt deutlich unter den Vergleichswerten des Bezirks und der Stadt Berlin von ca. 18 %. Damit besteht ein erhebliches **Potenzial zur Zusammenlegung** zu größeren attraktiven Wohnungen (für bspw. einkommensstärkere Familien). Auch für die Aufteilung zu zwei kleineren Wohneinheiten eignet sich der Bestand an Großwohnungen. Sowohl durch Wohnungszusammenlegungen, als auch durch -teilungen gehen nachhaltige Eingriffe in die Grundrisse der Wohnungsstruktur

³⁵ Eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung liegt vor, wenn ein Zimmer je Person im Haushalt verfügbar ist sowie maximal ein weiteres Zimmer. Eine Unterbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl überschritten wird, sodass die Zimmeranzahl einer Wohnung die Personenanzahl um mehr als ein zusätzliches Zimmer je Person im Haushalt überschreitet. Eine Überbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl unterschritten wird, sodass die Personenanzahl im Haushalt die Zimmeranzahl einer Wohnung überschreitet.

einher. Diese sind in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

- Die Mehrheit der Wohnungen des Untersuchungsgebiets verfügt über eine Ausstattung, die hohes Potenzial für weitere wohnwerterhöhende Maßnahmen birgt. So bieten 60 % der Wohnungen Potenzial für die Ausstattung mit einer Einbauküche, 63 % für den Einbau eines hochwertigen Bodenbelags und über 90 % für den Einbau bodentiefer Fenster, sodass umfangreiche Aufwertungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen einfach ausgestatteter Wohnungen bestehen.
- 65 % der Wohngebäude haben Potenzial für den Anbau eines Aufzugs, ein Viertel der Wohnungen bieten Potenzial für den Anbau eines Balkons.
- 87 % der Wohnungen liegen in Gebäuden ohne Fassadendämmung. Somit besteht ein hohes Potenzial für energetische Gebäudesanierungen.
- Im Untersuchungsgebiet kann über 94 % der Wohnungen privat verfügt werden, da sie sich im Besitz privater Einzeleigentümer*innen oder privatrechtlicher Gesellschaften befinden. Damit genießt nur ein geringer Teil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i. d. R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften bieten. Diese entsprechen im Untersuchungsgebiet lediglich einem geringen Anteil von 6 % des Wohnungsgebäudebestands. Private Eigentumsformen, insbesondere Immobilienfonds und Aktiengesellschaften, welche zunehmend als Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet auftreten, verfolgen mit Wohnraum andere Renditeabsichten, als kommunale Wohnungsunternehmen, sodass Modernisierungsmaßnahmen, die auf die Mietkosten umgelegt werden können, oftmals in umfassenderem Umfang durchgeführt werden.
- Auch bieten private Eigentumsformen im Vergleich zu kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen ein hohes Potenzial für die zurzeit rentierliche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. 33 % der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet sind derzeit selbstnutzende Eigentümer*innen ihrer Wohnung oder wohnen in vermieteten Eigentumswohnungen. Dieser Anteil ist im Vergleich zum Bezirk mit 27 % leicht überdurchschnittlich und im Vergleich zu Berlin mit 12 % stark überdurchschnittlich. Anhand des hohen Anteils von Einzeleigentum wird die Attraktivität des Gebiets zur oftmals rentierlichen Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung, zur Vermietung oder zum Verkauf deutlich. Bei der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum wird dem Wohnungsmarkt i.d.R. Mietwohnraum entzogen, sodass es zu einer langfristigen Veränderung der Eigentums- und entsprechend auch der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet kommen kann.

Seit März 2015 ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berliner Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig (Umwandlungsverordnung). Die Anwendung zeigt eine dämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt. Mit der Einführung der BauGB-Novelle wird mit dem neuen § 250 BauGB (Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen temporär (bis Ende 2025) geregelt. Damit sind Begründungen von Wohneigentum oder Teileigentum in Gebäuden die vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestanden, genehmigungspflichtig. Die Landesregierungen können dazu gem. § 201a BauGB (Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem an-

gespannten Wohnungsmarkt) BauGB eine Rechtsverordnung beschließen, die einen angespannten Wohnungsmarkt begründet. Das Land Berlin hat in seiner Sitzung im Juli 2021 gemäß § 201a BauGB beschlossen, eine Rechtsverordnung gem. § 250 BauGB zu erlassen, die das Land Berlin bis zum Ende des Jahres 2025 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausweist und die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im gesamten Stadtgebiet unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Der Entwurf der Berliner Umwandlungsverordnung wurden dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegt.³⁶ Mit Inkrafttreten dieser Umwandlungsverordnung kann auch außerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden³⁷. Die Umwandlungsverordnung trat am 7. Oktober 2021 in Kraft. (GVBl. 77. Jg., Nr. 73, S. 1175)

- Der Anteil an Sozialwohnungen an allen Wohnungen im Untersuchungsgebiet beträgt insgesamt 2,6 % (absolut: 12.363 Wohneinheiten). Während im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, im PLR Schloßstraße, der Anteil der Sozialwohnungen 4,2 % des Gesamtwohnungsbestands beträgt, ist er im südlichen Bereich, im PLR Amtsgerichtsplatz, mit 1,0 % besonders gering. Im Vergleich zum Bezirk mit 4,8 % und der Stadt Berlin mit 4,9 % weist das Untersuchungsgebiet somit einen unterdurchschnittlichen Anteil an Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf. Damit bildet nur ein geringer Teil der Wohnungen aufgrund der Mietpreisbindung besonderen Schutz vor Mietkostensteigerungen aufgrund baulicher Aufwertungen.

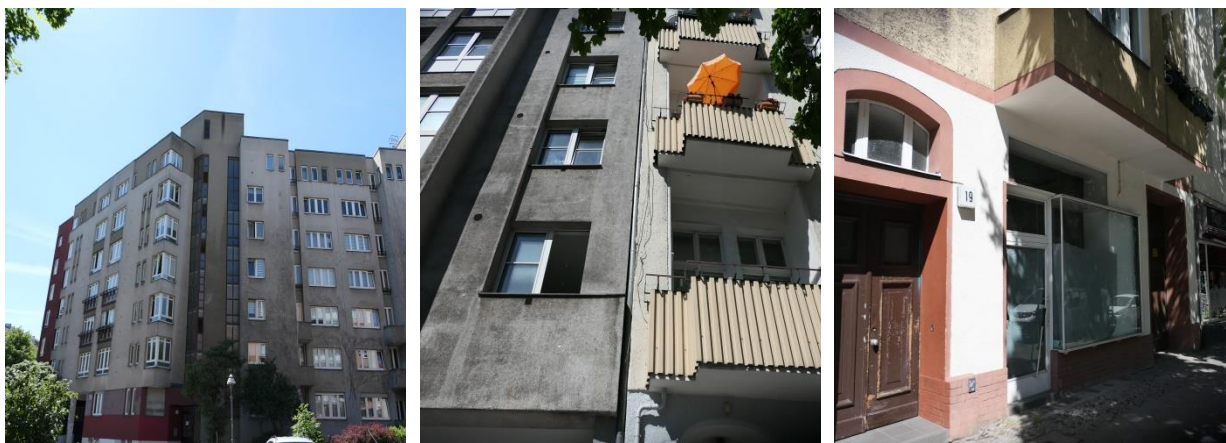
Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für das Untersuchungsgebiet insgesamt **ein hohes Aufwertungspotenzial**. Im Durchschnitt der betrachteten Indikatoren besteht für ca. **55 % der Wohnungen ein hohes Aufwertungspotenzial, während für etwa 45 % ein geringes Aufwertungspotenzial identifiziert werden kann**.

Ergänzend zu der Auswertung der einzelnen Indikatoren wurde in einer Begehung des Gebiets im Sommer 2021 der bauliche Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf mögliche Aufwertungspotenziale aufgenommen. Die Bewertung bietet, soweit die Gebäude zugänglich waren und der Bauzustand nach Augenschein beurteilt werden konnte, einen groben Anhaltspunkt zu den Aufwertungspotenzialen und wird im Folgenden beschrieben sowie anhand der folgenden Abbildungen veranschaulicht.

³⁶ Der Regierende Bürgermeister – Senatskanzlei, Pressemitteilung vom 20.07.2021: Rechtsverordnung soll ganz Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausweisen, unter: <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1107779.php>, letzter Zugriff am 01.08.21.

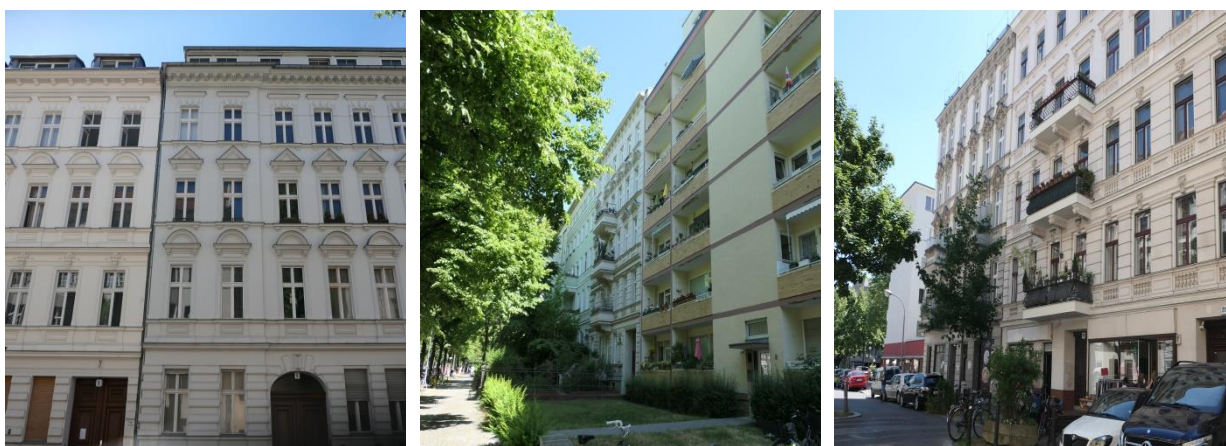
³⁷ Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gem. § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 77. Jahrgang vom 5. August 2021.

Abbildung 8: Wohnbebauung in einem schlechten baulichen Zustand sowie Leerstand (r.) – Schloßstraße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Abbildung 9: Wohnbebauung in einem mittleren bis guten baulichen Zustand – Schloßstraße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Abbildung 10: Modernisierungen im Gebiet – Schloßstraße



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Abseits der Bismarckstraße ist das Untersuchungsgebiet sowohl im nördlichen, als auch im südlichen Teil ein ruhiges Wohnquartier mit vorrangig saniertem Altbaubestand. Entlang der großen Verkehrsstraßen herrscht ein urbaner Wohncharakter mit mittlerer bzw. guter Wohnlage vor.³⁸ Ein großer Teil der Wohngebäude ist in einem mittleren bis guten Instandhaltungszustand. Ein nicht unerheblicher Teil des Gebäudebestands befindet sich jedoch in einem eher schlechteren baulichen Zustand. Insbesondere entlang der Hauptstraßen, bspw. des Kaiserdamms und der Kaiser-Friedrich-Straße, fällt die Qualität des baulichen Zustands deutlich ab. In diesen beiden Geschäftsstraßen sowie entlang der Kantstraße wurden außerdem zahlreiche gewerbliche Leerstände festgestellt.

Im Rahmen der Begehung wurden über 20 aktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufgenommen, die auf ein erhöhtes Modernisierungsgeschehen im Untersuchungsgebiet hinweisen. Bauliche Aufwertungspotenziale durch Wärmedämmung, Modernisierung der Fenster, Balkonanbau, Dachgeschossausbau sowie der Anbringung von Fahrstühlen im Hinterhof sind im gesamten Gebiet vorhanden. Einige ausgebauten Dachgeschosse bestätigen den Eindruck, dass identifizierte Potenziale bereits punktuell ausgeschöpft werden.

³⁸ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Mietspiegel 2021.

2.4.2 Verdrängungsgefährdung

In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefahr einer Verdrängung der Mieter*innenhaushalte durch bauliche Aufwertungen im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz dargestellt:

Tabelle 18: Indikatorenprägungen Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Relevanz	Ausprägungen
		Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz
Vg1 Haushalte nach Anzahl der Kinder		
Haushalte ohne Kinder in %	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil und haben es tendenziell schwerer eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden.	82,8
Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %		11,4
Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %		6,3
Vg2 Berufsbildungsabschluss		
Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	Bewohner*innen ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.	58,2
Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %		22,4
Befragte ohne berufsqualifizierenden Abschluss in %		19,3
Vg3 Äquivalenzeinkommen der Haushalte		
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen und damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.	45,4
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60 % und 140 % des Berliner Werts in %		46,7
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60 % des Berliner Werts in % (Armutsgefährdungsschwelle)		7,9
Vg4 Anteil Senior*innen nach Altersklassen		
Personen im Alter zwischen 55 und 64 Jahren in %	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.	14,7
Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in %		15,5
Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in %		4,1
Vg5 Haushalte nach Herkunft		
Deutsche Personen in %	Menschen mit Migrationsgeschichte sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen.	61,0
Deutsche Personen mit Migrationsgeschichte in %		16,2
Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %		22,8
Vg6 Mietbelastung		
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20 % des Einkommens in %	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders anfällig für Wohnkostensteigerungen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.	44,1
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30 % des Einkommens in %		31,6
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30 % des Einkommens in %		24,4
Zusammenfassung (Standardisiert auf 100)		57,6
		26,1
		16,3

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021, Register und Stand siehe Kapitel 1.2.1, Tabelle 5

Tabelle 19: Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung

Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung		
Anteil Haushalte mit Bezug von ALG I und/oder ALG II in %	MSS 2019	5,1
Anteil Alleinerziehende in %	Hh-Befrag. 2021	3,0

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Im Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz wohnten zum 31.12.2020 rund 23.000 Einwohner*innen. 56% der Gebietsbewohner*innen sind Deutsche, 24 % Ausländer*innen und 16 % der Bewohner*innen Eingewanderte sowie ihre Nachkommen. Der Anteil an Ausländer*innen im Gebiet ist somit im Vergleich zum Bezirk (25 %) und zu Berlin (21 %) etwa durchschnittlich, ebenso wie der Anteil Eingewanderte (Bezirk: 18 %; Berlin: 15 %).

Mit anteilig etwa je 40 % bilden 1-Personen-Haushalte (40,5 %) und 2-Personen-Haushalte (38,6 %) die dominanten Haushaltsformen im Untersuchungsgebiet. 3-Personen-Haushalte stellen 13 % und nur etwa 9 % der Haushaltsformen werden durch 4- und mehr-Personen-Haushalte abgebildet. Die Haushaltsstruktur im Gebiet weist mit 13 %, im Vergleich zur Gesamtstadt Berlin mit 16 %, einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil von Personen im Alter von unter 18 Jahren auf, während der Anteil der Personen im Alter von über 65 Jahren mit 20 % im Untersuchungsgebiet leicht überdurchschnittlich ist (Berlin: 19 %). Der Anteil der befragten Haushalte mit Kindern (18 %) liegt unter dem Wert der Referenzgebiete (Bezirk: 19 %, Berlin: 24 %). Der Anteil Alleinerziehender liegt bei ca. 3 % der befragten Haushalte und damit deutlich unter dem Wert für die Gesamtstadt (7 %) und für den Bezirk (6 %).

Die Erwerbsquote liegt mit 77 % unter dem Bezirks- und gesamtstädtischen Niveau (Bezirk: 80 %, Berlin: 79 %), allerdings sind die Haushalte wirtschaftlich stark überdurchschnittlich leistungsfähig (Äquivalenzeinkommen: 2.224 €, Berlin: 1.673 €). Der Anteil an befragten Haushalten mit ALG I- und/oder ALG II-Bezug beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 5 % und ist damit leicht unterdurchschnittlich. Knapp 8 % der befragten Haushalte haben ein Einkommen, das sich unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze befindet (Berlin: 17 %). Das Untersuchungsgebiet ist entsprechend des überdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommens auch nur durch einen geringen Anteil an Haushalten mit niedrigerem Einkommen gekennzeichnet.

Der Großteil der befragten Haushalte im Gebiet weist mit einem Anteil von 44 % eine Mietbelastungsquote von unter 20 % auf. Etwa ein weiteres Drittel der befragten Mieter*innen bringen zwischen 20 % und 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten auf. Knapp ein Viertel der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben bereits eine Mietbelastungsquote von über 30 %, sodass es für diese Haushalte schwierig ist, auf eine potenzielle Mietkostensteigerung flexibel reagieren zu können.

Tabelle 20: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Schloßstraße / Amtsgerichtplatz		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	6,3	11,4	82,8
Vg2	Berufsbildungsabschluss	19,3	22,4	58,2
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	7,9	46,7	45,4
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	4,1	15,5	14,7
Vg5	Haushalte nach Herkunft	24,4	15,9	59,5
Vg6	Mietbelastung	24,4	31,6	44,1
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (Standardisiert auf 100)		16,3	26,5	57,1

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einer weiteren Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebiets durch Modernisierung und Umwandlung **etwa 16 % der derzeitigen Wohnbevölkerung unmittelbar und ein weiteres Viertel der Wohnbevölkerung potenziell verdrängungsgefährdet** sind.

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

- Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsgrenze liegt (ca. 8 % der befragten Haushalte im Gebiet) sowie Haushalte mit niedrigem Einkommen unter 900 € netto (ca. 3 % der befragten Haushalte im Gebiet). Hierzu zählen insbesondere junge 1-Personen-Haushalte im Alter zwischen 18 und 25 Jahren sowie Alleinerziehende.
- Haushalte mit ALG-Bezügen und sonstigen Transferleistungen (ca. 5 % der befragten Haushalte im Gebiet),
- Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets zu kompensieren, darunter insbesondere Haushalte mit Kindern (18 % der befragten Haushalte im Gebiet) und Alleinerziehende (3 % der befragten Haushalte im Gebiet) sowie
- Haushalte, deren Mietbelastung bereits jetzt 30 % und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt (24 % der befragten Haushalte im Gebiet),
- Haushalte mit langer Wohndauer von mindestens 10 Jahren (57 %), die zu größeren Teilen in dem besonders aufwertungsbedrohten derzeit noch preiswerten Wohnungsbestand (im Schnitt ca. 7,24 €/ m² leben) sowie auch

- Haushalte mit Personen ausländischer Nationalität (23 %) oder mit Migrationsgeschichte (16 %), die aufgrund von diskriminierenden Vermietungspraktiken vor zusätzlichen Herausforderungen stehen, sich aufgrund von Verdrängungsprozessen auf dem angespannten Wohnungsmarkt mit neuem Wohnraum zu versorgen.³⁹












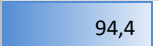
Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck zukünftig potenziell auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 46 % aller befragten Haushalte im Gebiet) oder einer mittleren Mietbelastungsquote (32 %) verdrängungsgefährdet. Der **Großteil der Gebietsbevölkerung** weist derzeit mit anteilig etwa 57 % jedoch eine **geringe Verdrängungsgefährdung** auf, welche sich vor allem in den überdurchschnittlich hohen Äquivalenzeinkommen und einer noch geringen Mietbelastung von unter 20 % des Haushaltseinkommens begründet.

³⁹ Bezugnehmend auf Ergebnissen der Studie „Diskriminierung am Wohnungsmarkt. Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen“ aus dem Jahr 2015 (im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes) wird argumentiert, dass Personen mit einer Migrationsgeschichte bzw. ausländische Haushalte auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und somit zu besonders schützenswerten Gruppen der Bewohner*innenschaft zählen. So wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass es insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten wie in Berlin zu Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft kommt (vgl. ADS 2015, S. 71 ff.; 76 f.).

2.4.3 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, und in welchem Umfang das im Gebiet identifizierte **Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts** bereits **genutzt** wird. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 21 erläuterten sieben Dynamik-Indikatoren des Indikatoren-Clusters Aufwertungsdruck für das Untersuchungsgebiet dargestellt (Ad1 – Ad7). Die Indikatoren beschreiben die **Dynamik des Wohnungsmarktes** im Untersuchungsgebiet, mit welcher Intensität wohnwert-erhöhendes Potenzial genutzt wird. Im Gegensatz zu den anderen Clustern für das Aufwertungs-potenzial, die Verdrängungsgefährdung sowie die Gebietsbindung ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich (wie auch folgend für den Verdrängungsdruck, siehe Kap. 2.4.4). Dies begründet sich darin, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits qualitative Faktoren mit einfließen (vgl. Erläuterungen in Kap. 1.2.1). Daher werden die Ergebnisse des Untersuchungsgebiets zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – mit Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt.

Tabelle 21: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck		Ausprägungen		
		Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Bautätigkeiten				
Ad1	Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses modernisiert wurden	 26,7	k. A.	k. A.
Ad2	Mieterhöhung nach Modernisierung in %	 7,3	k. A.	k. A.
Mietentwicklung				
Ad3	Entwicklung der Angebotsmieten (CBRE) in %	 28,1	 28,8	 22,1
Umwandlung/Verkauf				
Ad4	Grundbuchumschreibungen 2011 bis 2019 des Bestandes 2009 im PLR	 11,1	 7,6	 5,1
Ad5	Wohnungsverkäufe 2011 bis 2019 des Bestandes 2009 im PLR	 12,5	 11,4	 6,5
Wohnlage				
Ad6	Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel (Entwicklung der Anteile in einfacher Wohnlage)	keine Veränderung	2,0	-6,0
Ad 7	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vgl.)	 94,4		
Zusammenfassung Aufwertungsdruck: Gesamteinschätzung		hoher Aufwertungsdruck		

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021, Erläuterungen Register und Stand vgl. Kapitel 1.2.1, Tabelle 4

Im Ergebnis der Bewertung besteht im **Untersuchungsgebiet ein hoher Aufwertungsdruck**, der sich zusammenfassend wie folgt begründet:

- Der Anteil der Wohnungen, in denen während der Dauer des Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen wurden, ist als sehr hoch einzustufen. In mehr als einem Viertel der Wohnungen (27 %) sind in den letzten fünf Jahren Modernisierungen durchgeführt worden. Das lässt auf ein hohes Interesse der Immobilieneigentümer*innen an umlagefähigen, wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand schließen. Zu den häufigsten durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zählen die Herstellung einer dezentralen Wasserversorgung, der Einbau einer Wanne zusätzlich zur Dusche, der Einbau einer modernen Wärmeschutzverglasung bzw. Schallschutzfenster sowie der Einbau einer Zentralheizung.
- Für bauliche Maßnahmen an 2 % des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet wurden seit 2015 Baugenehmigungen erteilt. Die Anzahl der Baugenehmigungen bewegt sich auf einem stabilen Niveau und umfasst vor allem Maßnahmen zum Dachgeschossausbau inkl. Aufzugsanbau, Balkonanbau, Grundrissänderungen durch Zusammenlegungen und Teilung von Wohnraum. Insbesondere letztere bauliche Maßnahme wird in sozialen Erhaltungsgebieten versagt.
- Rund 20 % der Modernisierungsmaßnahmen haben zu Mietsteigerungen geführt. Dabei handelt es sich insbesondere um Maßnahmen zur Modernisierung der Heizung (19 %), den Einbau von Wärmeschutzverglasung (16 %), den Einbau eines Aufzugs (10 %) sowie um Maßnahmen zur Fassadendämmung (9 %). Im Durchschnitt wurde die Miete nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet um 7 % erhöht. Die höchsten Mietsteigerungen von z.T. mehr als 20 % sind bei Fassadendämmungen sowie dem Einbau von Aufzügen zu beobachten.
- Das Bestandsmietniveau liegt bei den jüngeren Mietverträgen (Mietverträge, die bis vor 5 Jahren abgeschlossen wurden) bei 10,33 €/ m² (nettokalt). Das Bestandsmietniveau ist damit 70 % höher als bei den Altverträgen, von Mieter*innen die vor mehr als 10 Jahren in das Gebiet gezogen sind (7,24 €/ m² nettokalt). D. h. es konnten bei der Neuvermietung der Wohnungen in den letzten Jahren erheblich höhere Mieterträge erzielt werden. Auch das Angebotsmietniveau ist in den letzten fünf Jahren um ca. 27 %-Punkte gestiegen und liegt damit über dem Berliner Durchschnittswert von 22 %-Punkten.
- Im Gebiet besteht - ebenso wie im gesamten Bezirk - im Vergleich zu Berlin ein überdurchschnittlich hohes Volumen an Umwandlungsaktivitäten (Ad4). Die Umwandlungsrate im Untersuchungsgebiet bewegt sich auf einem Niveau, dass ungefähr doppelt so hoch ist wie im gesamten Bezirk.⁴⁰ Gleiches gilt für das lokale Verkaufsgeschehen von Wohnungen (Ad5). Auch hier zeichnet sich für das Untersuchungsgebiet in den letzten 5 Jahren eine wesentlich stärkere Dynamik ab als im Bezirk und der Gesamtstadt.
- Das Untersuchungsgebiet unterliegt aufgrund seiner stadträumlichen Lage nach wie vor einem bedeutenden „exogenen“ Aufwertungsdruck. Es handelt sich um eine attraktive innerstädti-

⁴⁰ Siehe hierzu auch Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (Ifs) online abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/download/jahresbericht2020.pdf.

sche Wohnlage mit der Nähe zum Schloss Charlottenburg, dem Lietzensee und dem Kurfürstendamm. Durch Qualifizierungsmaßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums wie zuletzt am Stuttgarter Platz, können zusätzliche Aufwertungsprozesse ausgelöst werden.

- Der Anteil an Sozialwohnungen hat im Zeitraum zwischen 2016 bis 2019 um ca. 21 %-Punkte abgenommen. Dies entspricht einem absoluten Rückgang von 166 Sozialmietwohnungen und bedeutet, dass sich der leistbare Wohnraum für statusniedrigere Haushalte stark verringert hat.
- Zwischenzeitlich existieren im Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz nach dem Berliner Mietspiegel keine Bereiche mehr, die einer einfachen Wohnlage zugeordnet werden. Seit dem Jahr 2014 gab es keine Veränderung in der Zuordnung der Wohnlage des Gebiets. Während der nördliche Bereich der Bismarckstraße als mittlere Wohnlage ausgewiesen wird, ist der südlich der Bismarckstraße liegende Teil als gute Wohnlage deklariert.
- Etwa 50 % des Wohnungsbestands weisen einen hohen, 44 % einen mittleren Modernisierungsspielraum auf. Dieser beschreibt den Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an dem gemittelten Angebotsmietpreis des Untersuchungsgebiets von 19,09 €/ m²⁴¹ bei Neuvermietung. Nur 6 % des Wohnungsbestands weisen hingegen bereits Bestandsmieten (nettokalt) auf, die den Modernisierungsspielraum bereits zu mehr als 50 % ausgeschöpft haben, d.h. über 13,51 €/ m² nettokalt liegen.⁴² Der Umfang des Wohnungsbestands mit geringem Aufwertungsspielraum ist demnach sehr gering.

⁴¹ Angebotsmietpreis gemäß Wohnungsmarktbericht 2020: Kaltmiete oberes Marktsegment für alle im Untersuchungsgebiet liegenden Postleitzahlen 10585 (18,72 Euro/ m²), 10627 (18,76 Euro/ m²), 14057 (20,36 Euro/ m²), 14059 (18,52 Euro/ m²) gemittelt.

⁴² D. h. der maximal mögliche Modernisierungsspielraum als Differenz zwischen der Bestandsmiete und der Angebotsmiete bei Neuvermietung beträgt im Gebiet 11,16 €. Davon die Hälfte, also 5,58 € auf die durchschnittlichen Bestandsmieten gelegt, ergibt eine höhere Miete von 13,51 € als oberer Grenzwert für einen mittleren Modernisierungsspielraum.

2.4.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck beschreibt, ob und in welchem Umfang in den letzten Jahren bereits Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung stattgefunden haben. Dies kann aus der Entwicklung sozialstruktureller Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 22 erläuterten fünf Dynamik-Indikatoren des Indikatoren-Clusters Verdrängungsdruck für das Untersuchungsgebiet dargestellt (Vd1 – Vd5). Im Gegensatz zu den anderen Clustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich (wie auch für Aufwertungsdruck, siehe Kap. 2.4.3). Dies begründet sich darin, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen (vgl. Erläuterungen in Kap. 1.2.1). Daher werden die Ergebnisse zum Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Negative Werteausprägungen sind in Farbbalken Magenta hervorgehoben, positive Werteausprägungen jeweils in blauen Farbbalken. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert (jeweils in positiver/negativer Richtung). In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vd1 - Vd5) zum Verdrängungsdruck im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz dargestellt.

Tabelle 22: Indikatorenausprägungen Verdrängungsdruck

Indikatoren Verdrängungsdruck		Ausprägungen		
		Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Dynamiken allgemein				
Vd 1	Einwohner*innenentwicklung	0,7	3,2	4,2
Vd 2	Entwicklung der Äquivalenzeinkommen (Median) der Haushalte nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 20 Jahre" in % des Werts "mehr als 20 Jahre"	19,7	k. A.	k. A.
Zusammenfassung Vd1 bis Vd2		10,2	3,2	4,2
Entwicklungen ausgewählter Bevölkerungsgruppen				
Vd 3	Entwicklung der Anteile von Migrant*innen	14,1	16,7	17,7
Vd 4	Entwicklung der Anteile Arbeitsloser im Vergleich zum Vorjahr (SGB II und SGB III)	-1,0	k. A.	-1,1
Vd 5	Entwicklung der Kinderarmut	2,0	-2,0	-4,1
Zusammenfassung Vd3 bis Vd5		5,0	4,9	4,5
Zusammenfassung Verdrängungsdruck: Gesamteinschätzung		geringer Verdrängungsdruck		

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021, Register und Stand siehe Tabelle 6

Die in den vergangenen Jahren stattgefundenen Austauschprozesse der Wohnbevölkerung des Gebiets zeigen sich in den Ausprägungen des Indikatoren-Clusters „Verdrängungsdruck“. Diese lassen sich wie folgt beschreiben:

- Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung des Bezirks sowie auch zur Stadt Berlin ist die Einwohner*innen-Entwicklung im Untersuchungsgebiet etwas geringer. Zwar ist immer noch ein leichter Zuwachs der Gebietsbevölkerung zu verzeichnen, dieser bewegt sich jedoch unter dem Niveau des Bezirks bzw. der Gesamtstadt.


















- Das Wanderungsvolumen des Untersuchungsgebiets ist zwischen den Jahren 2014 und 2018 um 2,4 %-Punkte zurückgegangen. Dieser Wert weicht vom Bezirk mit einem leichten Anstieg von 0,6 %-Punkten und der Stadt Berlin mit einem leichten Rückgang von 0,4%-Punkten etwas ab und verweist auf einen Rückgang des Wanderungsvolumens. Da sich die absoluten Werte aber noch immer im deutlich positiven Bereich bewegen, kann an diesen Werten lediglich ein leichter Rückgang des Zuzugs abgelesen werden. Dieser kann nicht als Hinweis auf Verdrängungsprozesse gewertet werden.
- Die Tendenzen zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte ist anhand des Anstiegs der Haushaltsäquivalenzeinkommen von Haushalten jüngeren Zuzugszeitraums erkennbar. Der Wert ist im Vergleich zu anderen Studien jedoch gering, sodass hieran lediglich das gestiegene Lohnniveau in Korrelation mit einem gestiegenen Bildungsniveau ablesbar ist.
- Mit Blick auf die Entwicklungen in ausgewählten Bevölkerungsgruppen lassen sich potenziell bereits stattgefundene Veränderungsprozesse in der Wohnbevölkerung des Gebiets identifizieren. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen deckt sich im Untersuchungsgebiet mit der Entwicklung der Gesamtstadt und kann somit nicht als Hinweis auf bereits stattgefundene Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung gewertet werden. Die Entwicklung der Kinderarmut (2 %-Punkte) weicht deutlich von den Werten der Referenzgebiete ab (Bezirk: -2 %, Berlin: -4,1 %), sodass sich hieran ebenfalls keine Verdrängungsprozesse erkennen lassen. Der Entwicklung des Anteils von Eingewanderten und ihren (direkten) Nachkommen (14 %-Punkte) ist im Vergleich zu den Referenzgebieten leicht unterdurchschnittlich (Bezirk: 17 %-Punkte; Berlin: 18 %-Punkte). Die Dynamik kann sowohl auf im Untersuchungsgebiet etwas stärker ausgeprägten Wegzug von Deutschen, wie auch auf einen etwas geringeren Zuzug von Migrant*innen hindeuten und lässt sich daher nicht klar Verdrängungsprozessen zuordnen.

Im Ergebnis der vorstehenden Befunde besteht im **Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz ein geringer Verdrängungsdruck.**

2.4.5 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung

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

Tabelle 23: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	Ausprägungen	
	Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz	
Gb1 Nutzung der lokalen Infrastruktur		
Haushalte, die keine lokales Infrastrukturangebote nutzen in %		69,3
Haushalte, die Infrastrukturangebote gelegentlich nutzen in %		13,9
Haushalte, die Infrastrukturangebote regelmäßig nutzen in %		16,8
Gb2 Angewiesenheit der Haushalte auf Infrastrukturangebote		
Haushalte, die nicht auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %		72,1
Haushalte, die auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %		27,9
Gb3 Angewiesenheit der Haushalte auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote		
Haushalte, die auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote nicht angewiesen sind in %		68,6
Haushalte, die auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote angewiesen sind in %		31,5
Gb4 Haushalte, die sich in Nachbarschaft engagieren oder auf ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe angewiesen		
Haushalte, die sich nicht in der Nachbarschaft engagieren und auch nicht auf ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe angewiesen sind in %		78,9
Haushalte, die sich in der Nachbarschaft engagieren oder auf ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe angewiesen sind in %		21,1
Gb5 Umzugsabsichten der Haushalte**		
Haushalte mit Umzugsabsicht in %		17,0
Haushalte ohne Umzugsabsicht in %		83,0
Gb6 Wohndauer der Haushalte		
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %		24,4
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in %		18,6
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mindestens 10 Jahre in %		57,0
Zusammenfassung (Standardisiert auf 100)		50,2
		13,3
		36,5

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021, Erläuterungen Register und Stand vgl. Kapitel 1.2.1, Tab. 7

Tabelle 24: Kontextindikatoren Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz
Entwicklung der Anteile an Haushalten mit Kindern nach unterschiedlichen Zuzugsperioden (Unterschied in %-Punkten zwischen Neuzugezogenen (Hh mit Wohndauer < 5 Jahre) und Hh mit einer Wohndauer von 10-20 Jahren)	0,4
Anteil Haushalte, die angeben aufgrund der günstigen Miete im Gebiet zu wohnen in %	12,9
Anteil Haushalte, die folgende öffentliche Infrastruktur im Gebiet nutzen in %:	
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	12,2
Grundschule	10,3
Freizeitangebote für Jugendliche	14,9
Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreff	20,4
öffentliche Spielplätze	36,4
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.)	86,5
Beratungseinrichtungen	34,3

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2021

Tabelle 25: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

Indikatoren Gebietsbindung Schloßstraße / Amtsgerichtsplatz		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Nutzung der lokalen Infrastruktur	16,8	13,9	69,3
Gb2	Angewiesenheit auf lokale Infrastruktur	27,9		72,1
Gb3	Angewiesenheit auf Fußläufigkeit der lokalen Infrastruktur	31,5		68,5
Gb4	Nachbarschaftliches Engagement & Angewiesenheit auf diese	21,1		78,9
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	83,0		17,0
Gb6	Wohndauer der Haushalte	57,0	18,6	24,4
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		36,6	13,3	50,1

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021

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

- Von den befragten Haushalten haben lediglich 16 % angegeben, dass sie lokale Infrastrukturangebote regelmäßig nutzen. Ebenfalls nur 13 % der Haushalte nutzen die lokalen Infrastrukturangebote gelegentlich, während der überwiegende Teil der Befragten mit knapp 70 % keine Infrastrukturangebote nutzt (vgl. Tab. 25).

- Entsprechend der Befragung geben rund 28 % der Haushalte an, auf die lokale Infrastruktur in ihrem Wohnumfeld angewiesen zu sein. Ein Drittel dieser Gruppe gibt darüber hinaus explizit an, auf die Fußläufigkeit der Einrichtungen und Angebote angewiesen zu sein.
- Eine genauere Betrachtung der Haushalte hinsichtlich ihrer Nutzung lokaler Infrastruktureinrichtungen verdeutlicht, dass lokale Angebote und Einrichtungen vor allem von Personen im Alter von über 25 Jahren genutzt werden. Hohe Nutzungsquoten der Kitas und Schuleinrichtungen begründen sich vor allem durch 3- und mehr-Personen-Haushalte mit Kindern, während Senior*innen- und Nachbarschaftseinrichtungen stärker von älteren 1- und 2-Personen-Haushalten beansprucht werden.
- Eine zunehmende Angewiesenheit auf lokale Einrichtungen und insbesondere deren fußläufige Erreichbarkeit ist vorrangig bei größeren Haushalten ab 3 Personen (Haushalte mit Kindern) sowie Personen ab 65 Jahren nachweisbar.
- Rund ein Fünftel der befragten Haushalte gab an, auf nachbarschaftliches Engagement angewiesen zu sein oder sich ehrenamtlich zu betätigen. Dies trifft verstärkt auf größere Haushalte ab 3 Personen, Haushalte mit Kindern sowie die Stammbevölkerung, die seit mindestens 10 Jahren im Gebiet wohnt, zu.
- Das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz hat eine sehr stabile Bevölkerungsstruktur mit einem sehr hohen Anteil an einer Stammbevölkerung. 57 % der Haushalte wohnen 10 Jahre und länger in der Wohnung.
- Knapp 17 % der Haushalte ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Die Umzugsgründe unter den Umzugswilligen liegen vor allem in einer Unzufriedenheit mit der Wohnungsgröße (zu klein) und dem hohen Mietpreis der Wohnung sowie einer Unzufriedenheit mit den Vermietenden. Der Anteil der Umzugswilligen ist in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen (41 %) und den 25- bis 55-Jährigen (30 %) besonders hoch.

Insgesamt weist die **Hälfte der Bewohner*innenschaft** des Gebiets anhand der dargestellten Indikatoren nur eine **geringe Gebietsbindung** auf. Dies trifft insbesondere auf kleinere 1- und 2-Personen-Haushalte⁴³ zu, die zumeist kinderlos sind und auch aufgrund ihres zumeist noch jungen Alters weder auf die lokale Infrastruktur noch auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind. Sie zeigen einen hohen Umzugswillen. Etwa 37 % der Gebietsbevölkerung weisen eine starke Gebietsbindung auf. Dies ist insbesondere mit der langen Wohndauer im Gebiet und der insgesamt geringen Umzugsabsicht der Haushalte des Untersuchungsgebiets zu begründen. Haushalte mit starker Gebietsbindung sind insbesondere größere Haushalte ab 3 Personen sowie Haushalte mit Kindern und Personen im Alter von über 65 Jahren⁴⁴, die eine stärkere Nutzungsquote und auch Angewiesenheit auf die lokale Infrastruktur aufweisen als kleinere 1- und 2-Personen-Haushalte ohne Kinder.

⁴³ Der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte beträgt im Untersuchungsgebiet 79%, Haushalte ab 3 Personen entsprechen 21% der Gebietsbevölkerung.

⁴⁴ Der Anteil der Haushalte mit Kindern am Gesamtgebiet beträgt 17 %, Haushalte ohne Kinder entsprechen 83 % aller Haushalte im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz.

2.4.6 **Abschätzung städtebaulicher Folgewirkungen bei Verzicht auf einen Verordnungserlass**

Wie aus Kapitel 2.2 zur sozialen Infrastruktur hervorgeht, besteht derzeit ein größtenteils ausgeglichenes Verhältnis zwischen der lokalen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung. Haushalte mit Kindern weisen erwartungsgemäß hohe Nutzungsquoten der lokalen Infrastruktureinrichtungen auf und tragen zu einer ausgeglichenen Auslastung der Einrichtungen bei. Die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche weisen noch kleinere Kapazitätsreserven auf, die bei einer gleichbleibenden Bevölkerungsentwicklung ihre Belastungsgrenzen nicht überschreiten.

Anhand der Bevölkerungsentwicklung und der Analyse des Verdrängungsdrucks (Kapitel 2.4.4) lassen sich keine Verdrängungs- oder Veränderungsprozesse nachweisen, die auf eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den vergangenen fünf Jahren schließen lassen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach lokalen Infrastrukturen in naher Zukunft stark ändern wird.

Die als verdrängungsgefährdet identifizierte Wohnbevölkerung umfasst einen Anteil von lediglich 16 % der Gebietsbevölkerung (Kapitel 2.4.2), sodass nach gutachterlicher Einschätzung auch bei einem aufwertungsbedingten verstärkten Zuzug jüngerer, einkommensstärkerer Haushalte aufgrund des geringen Umfangs der verdrängungsgefährdeten Bevölkerung in dem Gebiet unmittelbar keine nachteiligen städtebaulichen Folgen zu erwarten sind. Bevölkerungsgruppen, die gemäß der Untersuchung als verdrängungsgefährdet eingestuft werden, bewohnen zumeist 2-Zimmerwohnungen⁴⁵, die für potenziell zuziehende einkommensstärkere sowie größere Haushalte nicht bzw. nur bedingt geeignet sind. Auch bei potenziellen Zusammenlegungen von Kleinstwohnungen ist daher nicht davon auszugehen, dass unmittelbar nachteilige städtebauliche Folgen durch bspw. Über- oder Unterauslastung der sozialen Infrastruktur zu erwarten sind, da es sich bei der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung um eine verhältnismäßig kleine Gruppe handelt. Zudem weisen die im Rahmen der Haushaltsbefragung als verdrängungsgefährdet identifizierten Gruppen, v.a. junge 1-Personen-Haushalte mit geringen Einkommen und hohen Mietbelastungen, eine geringe Gebietsbindung bzw. keine ausgeprägte Angewiesenheit auf lokale Infrastruktureinrichtungen und -angebote sowie ein vergleichsweise hohes Umzugsinteresse auf. Mit Anpassungsinvestitionen durch eine Minder- oder Mehrauslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen an anderer Stelle ist demnach in naher Zukunft nicht zu rechnen, da eine kurz- bis mittelfristige Anpassung der Kapazitäten in einem gewissen Umfang kompensierbar erscheint.

Eine Störung der nachbarschaftlichen Strukturen und der Selbsthilfepotenziale im Quartier ist aufgrund des geringen Umfangs der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung anhand der vorangegangenen Analyse nicht zu erwarten, sodass auch damit im Zusammenhang entstehende Kompensationsleistungen im Sinne negativer städtebaulicher Folgewirkungen nicht unmittelbar prognostiziert werden können. Gleiches gilt für Subjektsubventionen für die Betroffenen bzw. die Bereitstellung von preiswertem Ersatzwohnraum in anderen Gebieten Berlins. Der Umfang der verdrängungsgefährdeten Bevölkerung wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht als hinreichend betrachtet, um Segregationsprozesse zu verstärken, die Quartiere von potenziellem Ersatzwohnraum sozial zu überfordern und dort Folgekosten zu verursachen.

⁴⁵ Dies betrifft u.a. 56 % der Haushalte mit einem Einkommen von unter 900 Euro; 54 % der Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen sich unterhalb der Armutgefährdungsschwelle befindet; 39 % der Haushalte mit einer Mietbelastung von 30% und mehr; 37 % der Haushalte mit einer Wohndauer von mindestens 10 Jahren und 44 % der Alleinerziehenden.

2.5 Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen

2.5.1 Bewertung zentraler Ergebnisse der Untersuchung des Gebiets Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz

Mit den detailliert dargestellten Untersuchungsbefunden konnte derzeit nachgewiesen werden, dass für das Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz insgesamt

- ein **hohes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand** durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen anhand der Anhebung des Ausstattungsstandards, Grundrissänderungen zur Zusammenlegung von Klein- zu Großwohnungen oder Teilungen von Groß- zu Kleinwohnungen sowie energetische Gebäudesanierung besteht.
- Weiterhin konnte ein **hoher Aufwertungsdruck** nachgewiesen werden, der sich bspw. in auffällig dynamischen Entwicklungen der Angebotsmieten sowie stark überdurchschnittlichen Umwandlungs- und Verkaufsdaten manifestiert und einen Hinweis darauf gibt, dass die Aufwertungspotenziale in dem lagegünstigen Wohnungsbestand bereits ausgeschöpft werden.
- Für den Großteil der Gebietsbevölkerung besteht derzeit **eine geringe Verdrängungsgefährdung**. Dies ist damit zu begründen, dass die Gebietsbevölkerung stark durch gebildete Haushalte ohne Kinder mit überdurchschnittlichen Einkommen und derzeitigen geringen Mietbelastungsquoten geprägt ist. So beträgt das Äquivalenzeinkommen im Gebiet 2.220,33 € (Berlin: 1.673 €), während 44 % der Haushalte eine Mietbelastung von nicht mehr als 20 % aufweisen. Ein sehr geringer Anteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügt über Einkommen, das sich unterhalb der Armutsschwelle befindet, oder weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt sehr hohe Mietbelastungen auf, sodass diese stark verdrängungsgefährdet sind.
- Im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz besteht ein **geringer Verdrängungsdruck**. Dieser wird anhand der fehlenden Hinweise auf bereits stattfindende Veränderungsprozesse in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abgeleitet.
- Der Großteil der Gebietsbevölkerung weist eine **geringe Gebietsbindung** auf, die trotz einer langen bis sehr langen Wohndauer im Gebiet keine starke Nutzung oder Angewiesenheit auf die lokale Infrastruktur erkennen lässt.

Die Entwicklungen ausgewählter Strukturdaten lassen perspektivisch stärkere Tendenzen zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände erwarten und werden zu einer weiteren Zunahme der Attraktivität des Wohnquartiers führen.

In der Untersuchung konnte somit ein relevantes Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem hohen Aufwertungsdruck auf das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz festgestellt werden. Die Gebietsbevölkerung, weist jedoch nur in sehr geringem Umfang eine Verdrängungsgefährdung oder eine ausgeprägte Gebietsbindung bzw. Angewiesenheit auf den Wohnungsbestand und die Infrastrukturausstattung des Gebiets auf.

Die Fehlbelegung des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet umfasst etwa 30 % des Wohnungsbestands und ist bei einem Viertel des Bestands auf eine Unterbelegung zurückzuführen. Dies betrifft besonders größere Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, was sich auch im überdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch des Gebiets widerspiegelt. Ein potenzieller Zuzug einkommensstärkerer und

größerer Haushalte würde eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung im Untersuchungsgebiet entsprechend befördern.

Bei Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand werden die zu erwartenden Folgen für die Wohnbevölkerung zum derzeitigen Stand insgesamt nicht als hinreichend bewertet, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB auszulösen.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse empfehlen wir zum derzeitigen Zeitpunkt keine Festlegung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz, da nachteilige städtebauliche Folgen durch eine potenzielle Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch (städte-)bauliche Entwicklungen in dem Gebiet in naher Zukunft nicht im größeren Umfang zu befürchten sind.

2.5.2 Empfehlung zum weiteren Vorgehen für das Untersuchungsgebiet

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

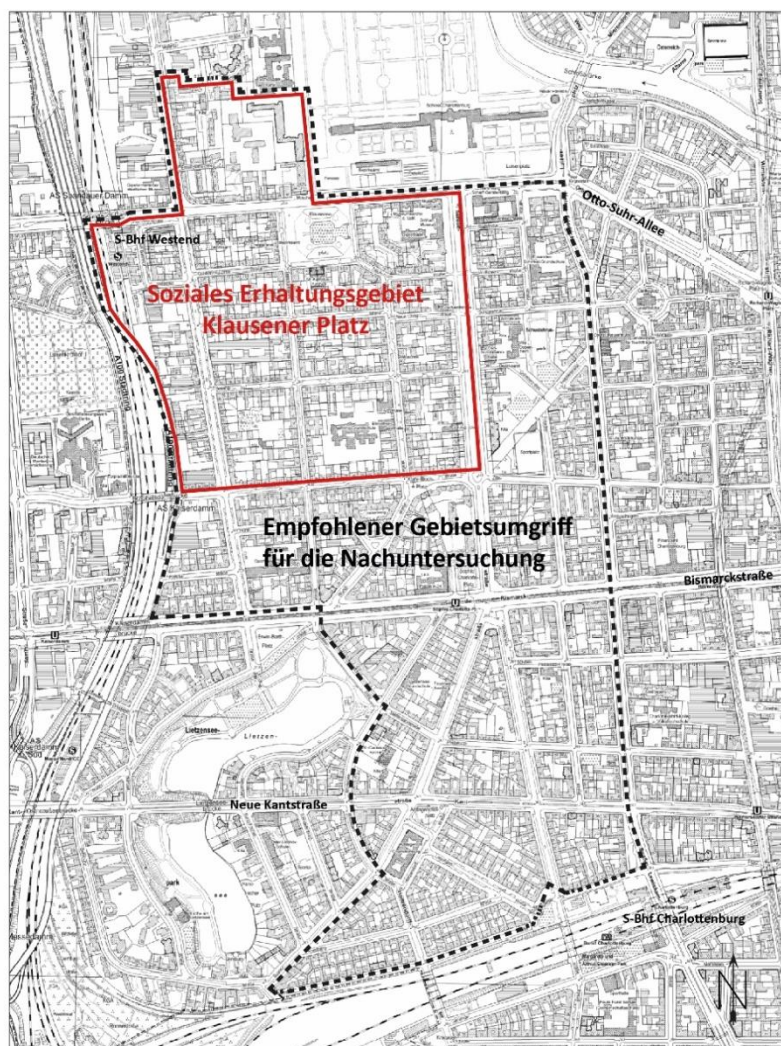
Aufgrund des bereits zu diesem Zeitpunkt nachweisbaren hohen Aufwertungsdrucks auf dem Wohnungsmarkt und der noch immer vorhandenen baulichen Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand ist eine Ausweitung der Verdrängungsgefahr auf weitere Teile der Gebietsbevölkerung denkbar. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen sind durch eine potenzielle Verdrängung der derzeit gefährdeten Gebietsbevölkerung aus gutachterlicher Sicht in naher Zukunft nicht zu erwarten (ca. 5 Jahre). Wenn sich die Personengruppe der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung durch eine zunehmende Ausnutzung vorhandener Aufwertungspotenziale und einer damit einhergehenden Mietsteigerung aber merklich vergrößert, können daraus größere Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren. Dies sollte durch ein regelmäßiges Monitoring der Anwendungsvoraussetzungen im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz beobachtet werden.

Es wird daher empfohlen, das Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz im Rahmen der Nachuntersuchung des sozialen Erhaltungsgebiets Klausenerplatz erneut zu untersuchen. Das Gebiet Klausenerplatz wurde im Dezember 2019 erlassen, sodass eine turnusmäßige Überprüfung bis zum Ende des Jahres 2024 erfolgen sollte. Für das Untersuchungsgebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz wäre demnach eine erneute Betrachtung in drei Jahren vorgesehen. Der für diese (Nach-)Untersuchung vorgesehene Gebietsumfang ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

Durch die seit März 2015 geltende Umwandlungsverordnung sowie die im vergangenen Jahr eingeführte BauGB Novelle wird mit der Ergänzung des § 250 BauGB die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorerst bis Ende 2025 – und somit bis zur Durchführung einer potenziellen Nachuntersuchung des Gebiets (s.o.) – eingeschränkt. Da auch die Möglichkeiten zur Anwendung des Vorkaufsrechts durch die aktuelle Rechtsprechung im November 2021⁴⁶ vorerst eingeschränkt wurden, entsteht durch einen Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet zum jetzigen Zeitpunkt auch an dieser Stelle kein unmittelbarer Nachteil.

⁴⁶ Siehe hierzu das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 mit Aktenzeichen BVerwG 4 C 1.20.

Abbildung 11: Empfehlung Untersuchungskulisse



Auftraggeber:
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen & Umwelt
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Plangrundlage:
Geoportal Berlin, ALKIS SW-Ausgabe,
bearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH
Straßburger Str. 55
10405 Berlin

Stand:
30.11.2021

Maßstab:
1:10.000

S·T·E·R·N
Behutsame Stadterneuerung

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2021 (Datengrundlage: Geoportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe))

3 Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Untersuchungsgebiete	6
Abbildung 2: Überwiegendes Gebäudealter der Wohnbebauung – Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz	18
Abbildung 3: Denkmäler im Untersuchungsgebiet – Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz	19
Abbildung 4: Eigentumsstrukturen – Teilbereich Schloßstraße	20
Abbildung 5: Eigentumsstrukturen – Teilbereich Amtsgerichtsplatz	20
Abbildung 6: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Schloßstraße	26
Abbildung 7: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Amtsgerichtsplatz	26
Abbildung 8: Wohnbebauung in einem schlechten baulichen Zustand sowie Leerstand (r.) – Schloßstraße	36
Abbildung 9: Wohnbebauung in einem mittleren bis guten baulichen Zustand – Schloßstraße	36
Abbildung 10: Modernisierungen im Gebiet – Schloßstraße	36
Abbildung 11: Empfehlung Untersuchungskulisse	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner*innen und Wohneinheiten in den Untersuchungsgebieten	5
Tabelle 2: Übersicht Aussagecluster	8
Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial	9
Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung	10
Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck	11
Tabelle 6: Indikatoren im Cluster Verdrängungsdruck	12
Tabelle 7: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	13
Tabelle 8: Die Untersuchungsgebiete im Vergleich zur LOR-Systematik	14
Tabelle 9: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2021	15
Tabelle 10: Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten des gewichteten Personendatensatzes	15
Tabelle 11: Vergleich Fallzahlen der gewichteten Stichprobe (Haushalts- und Personendatensatz)	16
Tabelle 12: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungen und Wohnungsverkäufe – Untersuchungsgebiete und Referenzgebiete	27
Tabelle 13: Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte – Untersuchungsgebiete	28
Tabelle 14: Soziodemografische Merkmale der Einwohner*innen und Haushalte – Untersuchungsgebiete	29
Tabelle 15: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial	30
Tabelle 16: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen im Gebiet Schloßstraße/Amtsgerichtsplatz, Haushaltsbefragung 2021	32
Tabelle 17: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial	33
Tabelle 18: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung	38
Tabelle 19: Kontextindikatoren Verdrängungsgefährdung	39
Tabelle 20: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung	40
Tabelle 21: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck	42
Tabelle 22: Indikatorenausprägungen Verdrängungsdruck	45
Tabelle 23: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	47
Tabelle 24: Kontextindikatoren Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	48
Tabelle 25: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	48