

Untersuchung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
auf schutzwürdige Gebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
(Erlass sozialer Erhaltungsverordnungen)

GROBSCREENING FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Verfasserinnen

Gesine Schmidtke
Dr. Annette Harth
Madeleine Schöffler
Sarah Osswaldt
Sophie Köster

Berlin, Februar 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIELSTELLUNG	2
2.	METHODISCHE HERANGEHENSWEISE	4
2.1	RÄUMLICHE EBENE.....	4
2.2	INDIKATORENSYSTEM	5
2.2.1	Indikatoren für ein Aufwertungspotenzial	5
2.2.2	Indikatoren für eine Aufwertungsdyamik	6
2.2.3	Indikatoren für ein Verdrängungspotenzial	7
2.2.4	Indikatoren für eine Verdrängungsdyamik	8
2.3	DATENLAGE UND DATENQUELLEN.....	8
2.4	BERECHNUNG	10
2.5	FEINANALYSE UND QUALITATIVE ERGÄNZUNGEN	12
3.	ERGEBNISSE AUF PLANUNGSRAUMBEBENE	13
3.1	AUFWERTUNGSPOTENZIAL.....	13
3.2	AUFWERTUNGSDYNAMIK	14
3.3	VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL.....	15
3.4	VERDRÄNGUNGSDYNAMIK	16
3.5	GESAMTERGEBNIS.....	17
4.	EMPFEHLUNGEN	18
4.1	PLR ASKANISCHER PLATZ	18
4.2	PLR MEHRINGPLATZ	19
4.3	PLR MORITZPLATZ	19
4.4	PLR WASSERTORPLATZ.....	20
4.5	PLR ORANIENPLATZ UND LAUSITZER PLATZ	20
	ANHANG 1: AUSFÜHRLICHE DARSTELLUNG DER METHODIK	22
	ANHANG 2: PROFILE DER PLANUNGSRÄUME.....	25

1. ANLASS UND ZIELSTELLUNG

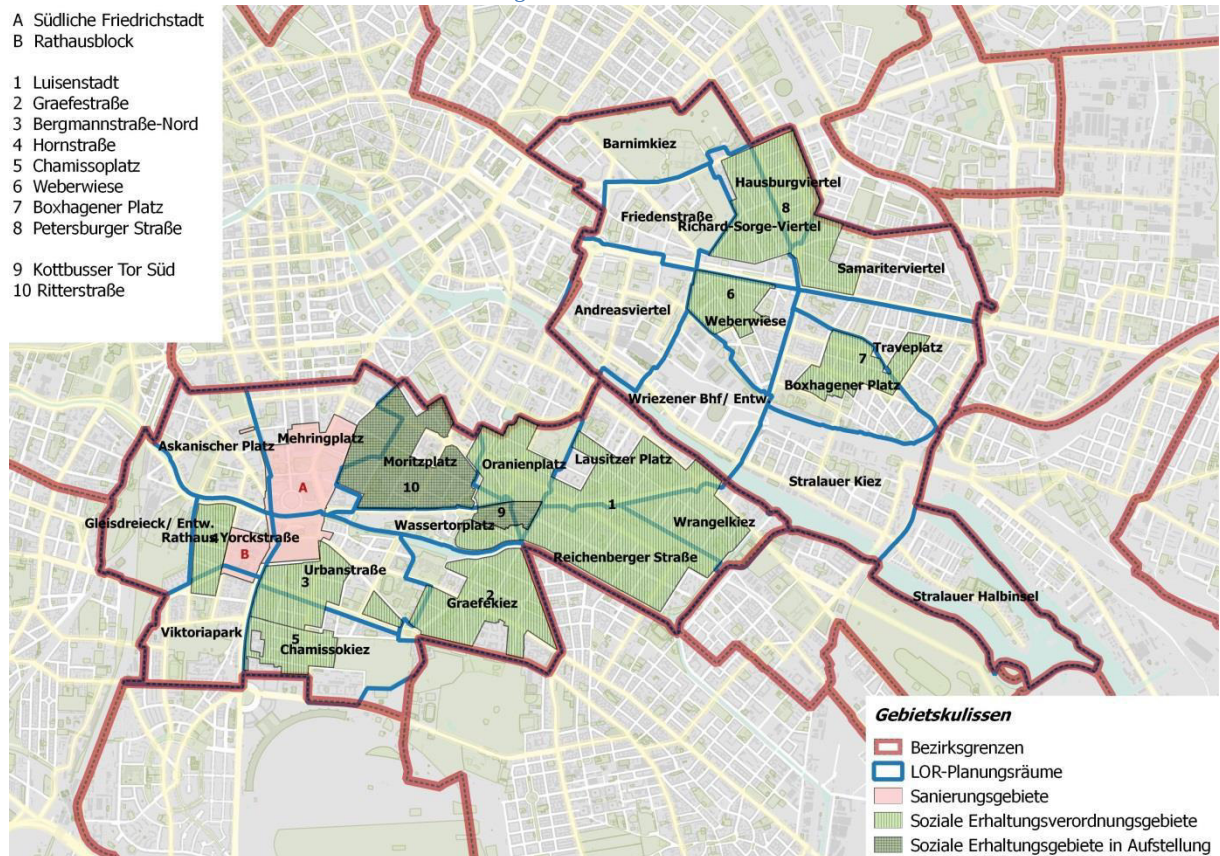
Gerade in Großstädten wie Berlin steigen die Mieten seit Jahren stark an. Der Grund: Immer mehr Menschen ziehen dorthin, der Wohnraum wird knapp und immer wertvoller. Die Folge: Ein angespannter Wohnungsmarkt führt verstärkt zu sozialen Entmischungsprozessen. Menschen mit geringeren Einkommen können sich eine Wohnung in einer gefragten Wohngegend (z.B. im Stadtzentrum) nicht leisten und alteingesessene Mieter werden verdrängt. Die Umnutzung von Miet- in Ferienwohnungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verschärfen das Problem.

Die Bevölkerungsprognose für Berlin geht auch mittelfristig von einem weiteren Zuwachs an Bevölkerung für Berlin aus, der stark auf die Innenstadt konzentriert ist und überwiegend durch kleine und jüngere Haushalte geprägt wird. Die aktuelle Situation wie auch die Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erfordern einen Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes, die Verhinderung einer Verknappung von Wohnraum im Allgemeinen und von preiswertem Wohnraum im Besonderen.

In diesem Kontext hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die asum GmbH im August 2016 mit der Durchführung eines Grobscreenings beauftragt, mit dem Ziel, jene Gebiete im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg herauszufiltern, die für den Erlass weiterer sozialen Erhaltungsverordnungen prädestiniert sein könnten und priorisiert zu betrachten sind. Es sind *„Gebiete zu identifizieren, in denen die Voraussetzungen für eine solche Festsetzung aufgrund der weitgehenden Übereinstimmung zwischen Bevölkerungs-, Wohnungs- und Infrastruktur besteht. Diese sind anhand eines möglichen „Aufwertungspotenzials“ durch städtebauliche Entwicklungen, „Aufwertungstendenzen“ im Wohnungsbestand durch Modernisierung und Umwandlung sowie eine „Verdrängungsgefahr“ für die Gebietsbevölkerung zu beurteilen.“*

Aktuell gibt es im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg acht festgelegte Soziale Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, zwei Gebiete, die sich derzeit im Aufstellungsbeschluss befinden und zwei Sanierungsgebiete.

Abbildung 1: Planungsräume, Milieuschutz- und Sanierungsgebiete im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg



Quelle: Berlin Open Data und FIS-Broker, Eigene Berechnung und Darstellung

Im vorliegenden Bericht wurden die Daten für alle 26 Planungsräume mit denen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg verglichen und somit ein Ranking erstellt, welches eine Priorisierung der Handlungserfordernisse bzgl. des Erlasses sozialer Erhaltungsverordnungen im gesamten Bezirk zulässt. Nach der nun erfolgten Einführung und Darstellung des Anlasses und der Zielstellung (1), folgt die Erläuterung der angewandten Methodik mit einer Begründung der gewählten Daten und ausführlichen Darstellung des Indikatorensystems (2). In Kapitel 3 werden die Ergebnisse anhand der Indikatoren auf Ebene der Planungsräume dargestellt. Daran anschließend folgt im Kapitel Feinanalyse eine detaillierte Betrachtung der im Hinblick auf Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse auffälligen Planungsräume (4). Der Bericht schließt mit den Empfehlungen im Sinne der Zielstellung der Untersuchung. Im Anhang befinden sich eine ausführliche Darstellung der Methodik sowie die Profile der einzelnen Planungsräume.

2. METHODISCHE HERANGEHENSWEISE

Zur Analyse und Bewertung der sozialräumlichen Entwicklungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird eine quantitative Analyse im Sinne eines Monitorings gewählt. Im bundesdeutschen Kontext stellt diese Vorgehensweise den aktuellen „state of the art“ dar, der u.a. in den Monitorings zur Sozialen Stadtentwicklung in Berlin und Hamburg zum Einsatz kommt¹. Auf den dort verwendeten Verfahren wird im Folgenden aufgebaut, wobei diese entsprechend den inhaltlichen Anforderungen an das Screening modifiziert werden. Auf diese Weise sollen jene Gebiete im Bezirk abgegrenzt werden, in denen die grundlegenden Voraussetzungen für die Begründung einer Sozialen Erhaltungsverordnung gegeben bzw. am ehesten zu erwarten sind:

ein Aufwertungspotenzial

eine Aufwertungs-dynamik

ein Verdrängungspotenzial

eine Verdrängungs-dynamik

Für den Erlass einer Erhaltungsverordnung ist neben der Darstellung der grundlegenden Voraussetzungen und einer räumlichen Gebietsabgrenzung auch der funktionale Zusammenhang von baulich/städtebaulicher und der Bevölkerungsstruktur darzustellen. Begründet werden muss, welche städtebaulich negativen Folgen die Auflösung dieses Zusammenhangs durch Verdrängung relevanter Bevölkerungsteile hätte. Dazu gehören insbesondere auch die Analyse der infrastrukturellen Rahmenbedingungen und deren Wechselbeziehungen zur derzeitigen Bevölkerungsstruktur. Dieser Teil ist jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages. Er gehört aber in die Begründung eines Satzungserlasses und muss im Rahmen weitergehender Untersuchungen bearbeitet werden.

2.1 RÄUMLICHE EBENE

Die Ebene der Planungsräume (PLR) ist die räumlich kleinste Einheit der „lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR), die die Grundlage der amtlichen Statistik des Landes Berlin darstellen und erwies sich für die Analyse am geeignetsten. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist in 26 Planungsräume untergliedert (vgl. Abb. 1), die teilweise sehr unterschiedliche Bevölkerungszahlen aufweisen. Beispielsweise wohnten im Jahr 2015 im PLR Wassertorplatz 5.066 Personen, im PLR Graefekiez hingegen 19.172 Personen. Um Verzerrungen zu vermeiden, wurden die einzelnen Planungsräume deshalb entsprechend ihrer Einwohner*innenzahl gewichtet und die Planungsräume Gleisdreieck/Entwicklungsgebiet und Wriezener Bahnhof/Entwicklungsgebiet aufgrund der sehr geringen Einwohner*innenzahl aus der Analyse ausgenommen.

Die quantitative Analyse gestattet ein Bild über den durchschnittlichen Zustand in den einzelnen Planungsräumen. Es ist jedoch nicht möglich, Unterschiede zwischen einzelnen Bereichen innerhalb der Planungsräume, die beispielsweise durch unterschiedliche Gebäudebestände (z.B. Altbau, Neubau) geprägt sind, herauszuarbeiten. Diese Unterschiede werden aufgrund der Maßstabsebene

¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2013): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg (2014): Sozialmonitoring Integrierte Stadtentwicklung. Bericht 2014

nivelliert. Kleinräumigere Konzentrationen von Aufwertung und Verdrängung in bestimmten Gebäudebeständen können daher mittels dieser quantitativen Analyse nicht erkannt werden.

Das ist insbesondere von Bedeutung, da im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mehrere Erhaltungsgebiete erlassen wurden bzw. kurz vor dem Erlass stehen (vgl. Abb. 1). Die Zuschnitte dieser Gebiete stimmen nicht mit denen der Planungsräume überein. Stattdessen basiert deren Grenzziehung auf vertiefenden Untersuchungen, die mittels der Erhebung von Primärdaten vorgenommen wurden und daher aufgrund des damit einhergehenden Aufwands den Detaillierungsgrad der vorliegenden Untersuchung deutlich übertreffen. Das Ergebnis sind jeweils auf Basis der zum Untersuchungszeitpunkt vorliegenden Ergebnisse passgenaue Zuschnitte, die sich wesentlich stärker an einzelnen Blockstrukturen orientieren.

Für eine deutlich kleinräumigere Untersuchung, beispielsweise auf Blockebene, stehen allerdings fast keine aussagekräftigen Daten für eine regelmäßige, sekundäranalytische Auswertung zur Verfügung. Aus diesem Grund ist entsprechend der Zielsetzung einer Priorisierung der Handlungserfordernisse die Analyse auf der Ebene der Planungsräume vorgenommen worden.

2.2 INDIKATORENSYSTEM

Die Untersuchung basiert auf der Analyse von Sekundärdaten, die geeignet sind, die aktuelle Situation sowie die Dynamik der vergangenen Jahre sowohl der Wohnbevölkerung als auch des Wohnungsmarkts in Friedrichshain-Kreuzberg abzubilden. Das bedeutet, dass Daten, die für andere Fragestellungen erhoben wurden, hinsichtlich der eigenen Frage ausgewertet werden. Die Möglichkeit der Annäherung an die eigene Thematik, wird somit durch die vorhandenen Daten begrenzt. Die einzelnen Indikatoren werden den vier Indikatorensets **Aufwertungspotenzial**, **Aufwertungs-dynamik**, **Verdrängungspotenzial** und **Verdrängungs-dynamik** zugeordnet. Auf diese Weise können der Status Quo und zeitliche Dynamiken abgebildet werden.

2.2.1 INDIKATOREN FÜR EIN AUFWERTUNGSPOTENZIAL

Für die Beurteilung des Aufwertungspotenzials sind Daten zur Differenzierung des Wohnungsbestandes nach Gebäudealter, der Wohnungsgrößenstruktur, dem Miet- und Kaufpreisniveau, der Eigentümerstruktur sowie dem Ausstattungsstandard von Bedeutung. Viele Daten, die für eine Ermittlung des Aufwertungspotenzials geeignet wären, wie z.B. der Sanierungsstand von Gebäuden, die Ausstattung von Wohnungen oder die Höhe von Bestandsmieten, stehen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Daher wurden Indikatoren ausgewählt, die geeignet sind, das Aufwertungspotenzial so gut wie möglich abzubilden (vgl. Tab.1). Dies betrifft das Niveau der Angebotsmieten und Kaufpreise. Das Aufwertungspotenzial kann dort als hoch eingeschätzt werden, wo es im Vergleich mit dem allgemeinen Mietpreisniveau noch deutliche Spielräume für Mietpreissteigerungen gibt oder Kaufpreise noch vergleichsweise niedrig sind.

Zudem spielt der Anteil der Wohnungen, die bereits umgewandelt oder in Eigentum erstellt wurden, eine zentrale Rolle. Ist der Anteil dieser Wohnungen im Gebiet bereits hoch, ist anzunehmen, dass sich das weitere Aufwertungspotenzial reduziert. Ebenso sind das Gebäudealter sowie die Wohnungsgrößenstruktur für das Aufwertungspotenzial von Bedeutung. Ein großer Anteil kleiner Wohnungen schafft mehr Möglichkeiten für eine Zusammenlegung von kleinen zu großen Wohnungen. Wohnungsbestände, die vor 1918 errichtet wurden, werden aufgrund ihrer Attraktivität

verstärkt nachgefragt. Zunehmend sind nicht nur Altbaubestände verstärktes Ziel von Investitionen, sondern auch Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit. Das gilt vor allem, wenn diese in zentralen Lagen mit einem attraktiven Wohnumfeld vorzufinden sind und umliegende, vermeintlich attraktivere Bestände geringeres Potenzial für Wertsteigerungen bieten. Altbaubestände sowie Nachkriegsbauten liegen daher verstärkt im Fokus.

Tabelle 1: Indikatorenset Aufwertungspotenzial

Indikatoren	Erläuterung	Wirkt verstärkend auf AP, wenn
Mietniveau	Höhe der Angebotsmieten im Planungsraum in €/m ² , 2015	niedrig
Kaufpreise	Höhe der Kaufpreise im Planungsraum in €/m ² , 2015	niedrig
Kleinwohnungen	Anteil der 1-2-Raumwohnungen im Planungsraum, 2011	hoch
Gebäudealter	Anteil der Wohngebäude, die vor 1918 oder zwischen 1948-1979 errichtet wurden, 2011	hoch
Eigentumsquote	Anteil umgewandelter und in Eigentum erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand, 2015	niedrig

2.2.2 INDIKATOREN FÜR EINE AUFWERTUNGSDYNAMIK

Ist ein Aufwertungspotenzial vorhanden und wird genutzt, um Baumaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, entsteht eine Aufwertungsdynamik mit Auswirkungen auf die Struktur der Gebietsbewohnerschaft. Indikatoren sind z.B. die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Neubau- und Investitionsprojekte oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Angesichts der Verfügbarkeit der Daten sowie der potenziellen Vergleichbarkeit der Indikatoren untereinander, wurde ein Indikatorenset in Anlehnung an die Indikatoren des Aufwertungspotenzials gewählt (vgl. Tab. 2).

Das Umwandlungsgeschehen sowie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen signalisieren eine gute Vermarktbarkeit von Wohnraum sowie eine erhöhte Nachfrage und damit verbundene Attraktivität der Bestände. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist meist Voraussetzung für den Verkauf von Wohnungen. Modernisierungsaktivitäten begleiten oft diese Dynamik, woraus sich eine verstärkte Wirkung auf die Zusammensetzung der ansässigen Gebietsbewohnerschaft ergibt.

Tabelle 2: Indikatorenset Aufwertungsdynamik

Indikatoren	Erläuterung	Wirkt verstärkend auf AD, wenn
Umwandlungsgeschehen	Anteil der umgewandelten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand, 2010-2015	steigend
Kaufpreise	Entwicklung der Kaufpreise in €/m ² , 2010-2015	steigend
Mietpreise	Entwicklung der Angebotsmieten in €/m ² , 2010-2015	steigend

2.2.3 INDIKATOREN FÜR EIN VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL

Aufgrund der engen Verknüpfung von Gebietsbevölkerung und Wohnungsbestand eines Quartiers wirkt sich eine Veränderung der Wohnungsstruktur zwingend auf die Struktur der Bewohner*innen aus. Ziel einer Sozialen Erhaltungsverordnung ist es, die Zusammensetzung der Bewohnerschaft zu bewahren und Verdrängungstendenzen einzudämmen, um damit negativen städtebaulichen Folgewirkungen entgegenzuwirken. Ein zentraler Indikator für die Beurteilung des Verdrängungspotenzials ist die Einkommenssituation (vgl. Tab. 3). Menschen, die Leistungen nach SGB II und SGB XII beziehen, sind akut von Einkommensarmut und folglich auch am frühesten und stärksten von Mietsteigerungen betroffen. Die drei entsprechenden Armutsindikatoren wurden daher doppelt so stark gewichtet wie die übrigen Merkmale. Ein weiterer Indikator hinsichtlich der Erwerbslage und sozialem Status der Bewohner*innen ist der Anteil der Langzeitarbeitslosen an der Gebietsbevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-65 Jahre). Zudem spielt der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund eine wesentliche Rolle im Kontext von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen. 40 Prozent der Bewohner*innen im Bezirk besitzen einen Migrationshintergrund, in Berlin sind es knapp 30 Prozent. Personen mit Migrationshintergrund befinden sich überdurchschnittlich häufig in sozialen Risikolagen – allerdings nur in Kombination mit anderen Faktoren wie etwa Armut oder Arbeitslosigkeit. In erster Linie beeinflussen die soziale Herkunft und fehlende Bildungserfolge ungleiche Lebenslagen².

Tabelle 3: Indikatorenset Verdrängungspotenzial

Indikatoren	Erläuterung	Wirkt verstärkend auf VP, wenn
Kinderarmut	Anteil der nicht-erwerbsfähigen Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II unter 15 Jahren an Bewohner*innen unter 15 Jahren, Stand 31.12.2014	hoch
Einkommensarmut	Anteil der Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II zwischen 15 und unter 65 Jahren an Bewohner*innen zwischen 15 und unter 65 Jahren, Stand 31.12.2014	hoch
Altersarmut	Anteil der Empfänger*innen von Leistungen nach Kap. 4, SGB XII mit 65 Jahren und älter außerhalb von Einrichtungen an Bewohner*innen mit 65 Jahren und älter, Stand 31.12.2014	hoch
Langzeitarbeitslosigkeit	Anteil der Langzeitarbeitslosen (Anteil der arbeitslosen Personen mit einer Bezugszeit von über einem Jahr nach SGB II und SGB III an allen 15–65-Jährigen), Stand 31.12.2014	hoch
Migrationshintergrund	Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gebietsbevölkerung, Stand 31.12.2015	hoch

² Vgl. 11. Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration - Teilhabe, Chancengleichheit und Rechtsentwicklung in der Einwanderungsgesellschaft Deutschland, 12/2016, S. 28 ff.

2.2.4 INDIKATOREN FÜR EINE VERDRÄNGUNGSDYNAMIK

Die Entwicklung der einzelnen Indikatoren des Verdrängungspotenzials über mehrere Jahre kann aufzeigen, ob Teile der Bewohnerschaft gezwungen waren, ihre Wohnung aufzugeben und das vertraute Wohnviertel zu verlassen (vgl. Tab. 4).

Eine grundlegende Problematik bei der Beobachtung sozialer und demographischer Veränderungen ist, dass die Ursachen dieser Veränderungen nicht immer bekannt sind. Ist ein Rückgang von Einkommensarmut Folge von Verdrängung oder eines Aufschwungs am Arbeitsmarkt? Steigt das durchschnittliche Einkommen in einem Wohnviertel, weil viele einkommensstärkere Haushalte hinzuziehen oder weil vormalige Studierende ins Berufsleben eingetreten sind? Auch hier gilt, dass nur primäranalytische Verfahren Daten und somit Antworten auf diese Fragen liefern können. Die hier verwendete indikatorengestützte Sekundäranalyse basiert auf der Annahme, dass sinkende Armuts-, Langzeitarbeitslosigkeits-, Migrantenanteile auf eine erhöhte Verdrängungsdynamik hinweisen.

Tabelle 4: Indikatorenset Verdrängungsdynamik

Indikatoren	Erläuterung	Wirkt verstärkend auf VD, wenn
Kinderarmut	Entwicklung des Anteils der nicht-erwerbsfähigen Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II unter 15 Jahren an Bewohner*innen unter 15 Jahren, 2010-2014	sinkend
Einkommensarmut	Entwicklung des Anteils der Empfänger*innen von Leistungen nach SGB II zwischen 15 und unter 65 Jahren an Bewohner*innen zwischen 15 und unter 65 Jahren, 2010-2014	sinkend
Altersarmut	Entwicklung des Anteils der Empfänger*innen von Leistungen nach Kap. 4, SGB XII mit 65 Jahren und älter außerhalb von Einrichtungen an Bewohner*innen mit 65 Jahren und älter, 2010-2014	sinkend
Langzeitarbeitslosigkeit	Entwicklung des Anteils der Langzeitarbeitslosen (Anteil der arbeitslosen Personen mit einer Bezugszeit von über einem Jahr nach SGB II und SGB III an allen 15–65-Jährigen), 2010-2014	sinkend
Migrationshintergrund	Entwicklung des Anteils der Personen mit Migrationshintergrund an der Gebietsbevölkerung, 2010-2015	sinkend

2.3 DATENLAGE UND DATENQUELLEN

Für eine sekundäranalytische, datenbasierte Auswertung mit mehreren Indikatoren sind verschiedene Anforderungen zu erfüllen. Die Daten müssen miteinander in Bezug gesetzt werden können und dazu eine gemeinsame räumliche Erfassungsebene sowie nach Möglichkeit gleiche Erhebungszeitpunkte besitzen. Gleichzeitig sollen sie möglichst aktuell sein. Hinzu kommt, dass sowohl eine Aktualisierung des Screenings, als auch eine kleinräumige Analyse der Entwicklungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg möglich sein soll. Die zugrundeliegenden Daten müssen also kleinräumig sowie regelmäßig erhoben und verfügbar sein.

Vor diesem Hintergrund wurden zur Abbildung des aktuellen Zustands für die Indikatorensets „Aufwertungspotenzial“ und „Verdrängungspotenzial“ Daten aus dem Jahr 2015 bzw. zum Stichtag 31.12.2015 erhobene Daten verwendet. Ausnahmen stellen in diesem Kontext die Daten zur Armutssituation und Langzeitarbeitslosigkeit, welche aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung zum Stichtag 31.12.2014 erhoben wurden, dar sowie die Daten zur Beschreibung des baulichen Bestands als einem Teil des Indikatorensets „Aufwertungspotenzial“, da dazu auf Daten der Sonderauswertung zum Wohnungsmarkt des Zensus 2011 zurückgegriffen wurde. Zur Darstellung der Dynamik der letzten Jahre wird ein Abgleich des so ermittelten aktuellen Zustands mit den Daten des Jahres 2010 durchgeführt.

Dabei fand sich für alle Gebiete mit Ausnahme der Planungsräume Gleisdreieck/Entwicklungsgebiet und Wriezener Bahnhof/Entwicklungsgebiet eine statistisch ausreichend große Zahl von Fällen. Um Verzerrungen auszuschließen, wurden diese beiden Planungsräume nicht in die Berechnungen der quantitativen Analyse einbezogen.

Datenquellen

Eine zentrale Quelle für regelmäßig auf kleinräumiger Ebene erhobene Daten ist die amtliche Statistik, in Berlin vertreten durch das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg. Das gilt insbesondere für Daten zur demographischen und sozialen Struktur der Bevölkerung. Daten zum Geschehen am Wohnungsmarkt sind auf kleinräumiger Ebene hingegen meist nicht Bestandteil der amtlichen Statistik. Ihre Erfassung und Verwendung ist daher mit einem erhöhten Zeit- und Kostenaufwand verbunden, da auf unterschiedliche Datenquellen zurückgegriffen werden muss. Andere, bekanntere Monitoringverfahren wie das Monitoring Soziale Stadtentwicklung des Landes Berlin greifen ausschließlich auf Daten der amtlichen Statistik zurück, erfassen jedoch keine Daten zum Wohnungsmarktgeschehen.

Eine besondere Quelle für Daten zum Wohnungs- und Gebäudebestand stellt die Sonderauswertung des Zensus 2011 dar, Daten zu Kaufpreisen und zur Umwandlungsaktivität bietet der Gutachterausschuss des Landes Berlin. Eine weitere wichtige Datenquelle zum Geschehen auf dem Wohnungsmarkt ist die Online-Plattform ImmoScout. ImmoScout verfügt über die Daten der Wohnungsangebote, die auf ihren Webseiten annonciert werden. Dies entspricht etwa 30% der Mietangebote und stellt somit, trotz der damit verbundenen Einschränkungen, die größte vorhandene einzelne Quelle von Mietdaten in Berlin dar. Viele große Wohnungsunternehmen, darunter auch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, bieten ihre Wohnungen hingegen überwiegend auf eigenen Internetseiten an. Die Beschaffung dieser Daten ist daher mit einem wesentlich größeren Zeit- und Kostenaufwand verbunden und bildet dennoch nur einen kleinen Teil des Berliner Wohnungsmarktes ab. Zwei weitere wichtige Quellen für Daten zum Wohnungsmarkt sind der jährliche Wohnmarktreport der CBRE GmbH und Berlin Hyp AG, der kleinräumig auf Ebene der Postleitzahlgebiete dargestellt wird sowie die jährlichen Berichte der Investitionsbank Berlin-Brandenburg.

2.4 BERECHNUNG

Die quantitative Analyse basiert auf Verfahren der Indexbildung und der z-Standardisierung (vgl. Abb. 2). Diese Verfahren produzieren als Endergebnis ein „Ranking“, aus dem hervorgeht, in welchen Planungsräumen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die soziale und bauliche Entwicklung eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung des Erlasses einer Erhaltungssatzung nahelegt.

Abbildung 2: Methodisches Vorgehen der quantitativen Analyse



Für jedes Indikatorenset wird ein Index gebildet. Dazu werden für die einzelnen Indikatoren Ergebnisse (sog. Z-Werte) mittels z-Standardisierung berechnet, die die Ausprägung eines Indikators im Vergleich zur durchschnittlichen Entwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg widerspiegeln. Auf diese Weise können die Indikatoren zueinander in Bezug gesetzt und verglichen werden. Die einzelnen Ergebnisse werden anschließend klassifiziert, indem ihnen ein Wert zwischen 0 und 3 zugewiesen wird. Ein Wert von 0 steht für eine geringe Ausprägung, ein Wert von 3 für eine hohe Ausprägung

Anschließend werden diese Werte innerhalb jedes Indikatorensets addiert und durch ihre Anzahl geteilt. Auf diese Weise ergibt sich ein Durchschnittswert, der als Indexwert für das jeweilige Themenfeld eine vorläufige Bewertung erlaubt. Auf diese Weise lässt sich bestimmen, wo z.B. eine erhöhte Aufwertungsdynamik oder ein niedriges Verdrängungspotenzial besteht (vgl. Tab. 5).

Tabelle 5: Klassifizierung und Bewertung der Indexwerte

Indexwert	Bewertung	Farbcode
0 - 0,5	gering	
> 0,5 - 1,5	durchschnittlich	
> 1,5	erhöht	

In einem letzten Schritt werden für jeden Planungsraum die vier Indexwerte der Indikatorensets aufsummiert. Auf diese Weise entsteht ein Endergebnis, das ein Ranking der Planungsräume sowie eine abschließende Klassifizierung und vorläufige Bewertung der dort stattfindenden baulichen und sozialen Situation und Entwicklungsdynamik auf Basis der quantitativen Analyse erlaubt (vgl. Tab. 6).

Tabelle 6: Klassifizierung der Endergebnisse

Endergebnis	Bewertung	Farbcode
0 - 2	Sehr unauffällig	
> 2 - 4	Unauffällig	
> 4 - 6	Mäßig auffällig	
> 6	Sehr auffällig	

Die Bewertungen lassen sich folgendermaßen beschreiben:

- Sehr unauffällig: Es dominieren geringe Potenziale und Entwicklungsdynamiken, aus quantitativer Sicht betrachtet ist der Planungsraum sehr unauffällig und erfordert keine Aufmerksamkeit.
- Unauffällig: Die Potenziale und Entwicklungsdynamiken sind in der Summe leicht unterdurchschnittlich bis durchschnittlich, im Sinne des Screenings ist der Planungsraum unauffällig und erfordert keine besondere Aufmerksamkeit.
- Mäßig auffällig: Es dominieren leicht überdurchschnittliche Potenziale und Entwicklungsdynamiken, aus quantitativer Sicht betrachtet ist der Planungsraum auffällig, sodass Aufmerksamkeit empfohlen wird.
- Sehr auffällig: Es dominieren erhöhte Potenziale und Entwicklungsdynamiken, im Sinne des Screenings ist der Planungsraum sehr auffällig, eine hohe Aufmerksamkeit wird empfohlen.

Bei der Interpretation der Ergebnisse der quantitativen Analyse ist zu beachten, dass die Entwicklungen in den einzelnen Planungsräumen mit den Entwicklungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt verglichen werden. Bewertungen wie „leicht unterdurchschnittlich“ oder „erhöht“ beziehen sich immer auf die Entwicklung im Bezirk, eines Bezirks also, indem die Wohnungsmarktdynamik und Gentrifizierungsprozesse zu den ausgeprägtesten in ganz Berlin gehören. Was hier als „unauffällig“ klassifiziert wird, kann durchaus im berlinweiten Vergleich höchst auffällig sein. Für eine Prioritätensetzung innerhalb des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, bietet die gewählte Vergleichsebene aber ein fundiertes Bild über den durchschnittlichen Zustand der einzelnen Planungsräume und ermöglicht eine Bewertung und Gewichtung dieser innerhalb des Bezirks.

Für die einzelnen Indikatorensets bilden folgende Ausgangsdaten aus den Jahren 2014/2015 und Entwicklungen zwischen 2010 und 2014/15 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg den Maßstab (vgl. Tab. 7):

Tabelle 7: Status und Entwicklungen in Friedrichshain-Kreuzberg 2010 – 2014/15

Aufwertungspotenzial		Aufwertungsdynamik	
Kaufpreis je m ² bei Verkauf, 2015	3.100 €	Entwicklung der Kaufpreise, 2010-2015	+ 77 %
Angebotsmiete (Median) pro m ² , 2015	10,17 €	Entwicklung der Angebotsmieten, 2010-2015	+ 52 %
Eigentumsquote, 2015	22 %	Anzahl Umwandlungen in % des Bestands, 2010-2015	6 %
Anteil der Kleinwohnungen am Wohnungsbestand, 2011	27 %		
Anteil Altbauten am Bestand, 2011	51 %		
Anteil Nachkriegsbauten (1949-1978) am Bestand, 2011	25 %		
Verdrängungspotenzial		Verdrängungsdynamik	
Kinderarmut, 2014	37 %	Veränderung der Kinderarmut, 2010-2014	- 8 %
Einkommensarmut der erwerbsfähigen Bevölkerung, 2014	19 %	Veränderung der Einkommensarmut der erwerbsfähigen Bevölkerung. 2010-2014	- 3 %

Altersarmut, 2014	12 %	Veränderung der Altersarmut, 2010-2014	+ 1 %
Anteil der Langzeitarbeitslosen, 2014	3 %	Veränderung des Anteils der Langzeitarbeitslosen, 2010-2014	- 0,4 %
Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund, 2015	40 %	Veränderung des Anteils der Menschen mit Migrationshintergrund, 2010-2015	+ 4 %

2.5 FEINANALYSE UND QUALITATIVE ERGÄNZUNGEN

Ergänzend wurden verschiedene Datenquellen, die geeignet sind, Aufschluss über die Entwicklungen innerhalb der einzelnen Planungsräume zu geben, in die Auswertung einbezogen. Dazu gehören insbesondere:

- Expertengespräche mit vor Ort arbeitenden Initiativen („Wem gehört Kreuzberg?“, „BizimKiez e.V.“), Mitarbeiter*innen des Fachbereichs Milieuschutz des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg sowie Mitarbeiter*innen des Wohnungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg
- Auswertung statistischer Daten, die auf Blockebene verfügbar sind³
- Bereits erstellte vertiefende Untersuchungen in Friedrichshain-Kreuzberg, z.B. zu den Erhaltungsgebieten sowie zum Aktionsraum Kreuzberg Nordost
- Daten des Wohnungsamtes zum Sozialen Wohnungsbau
- Daten und Karten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS), dem Geo-Portal Berlin (FIS-Broker) sowie Open Data Berlin
- Ortsbegehungen, Recherchen und darauf aufbauende Ortskenntnis zu kleinräumigen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen und Strukturen, wie z.B. Neubauprojekten, Sanierungsstand, städtebaulichen Aspekten oder Eigentumsverhältnissen.
- Kenntnis der lokalen Entwicklung durch die Begleitung von Sanierungsprozessen, z.B. in den Gebietskulissen „Südliche Friedrichstadt“, „Friedrichshain-West“ des Programms Stadtumbau Ost, dem Umbau der Warschauer Straße oder des Verkehrsknotenpunkts Ostkreuz

³ Es handelt sich hierbei ausschließlich um Daten des Einwohnerregisters Berlin des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg sowie Daten zur Anzahl der Umwandlungen seit 2011 vom Gutachterausschuss.

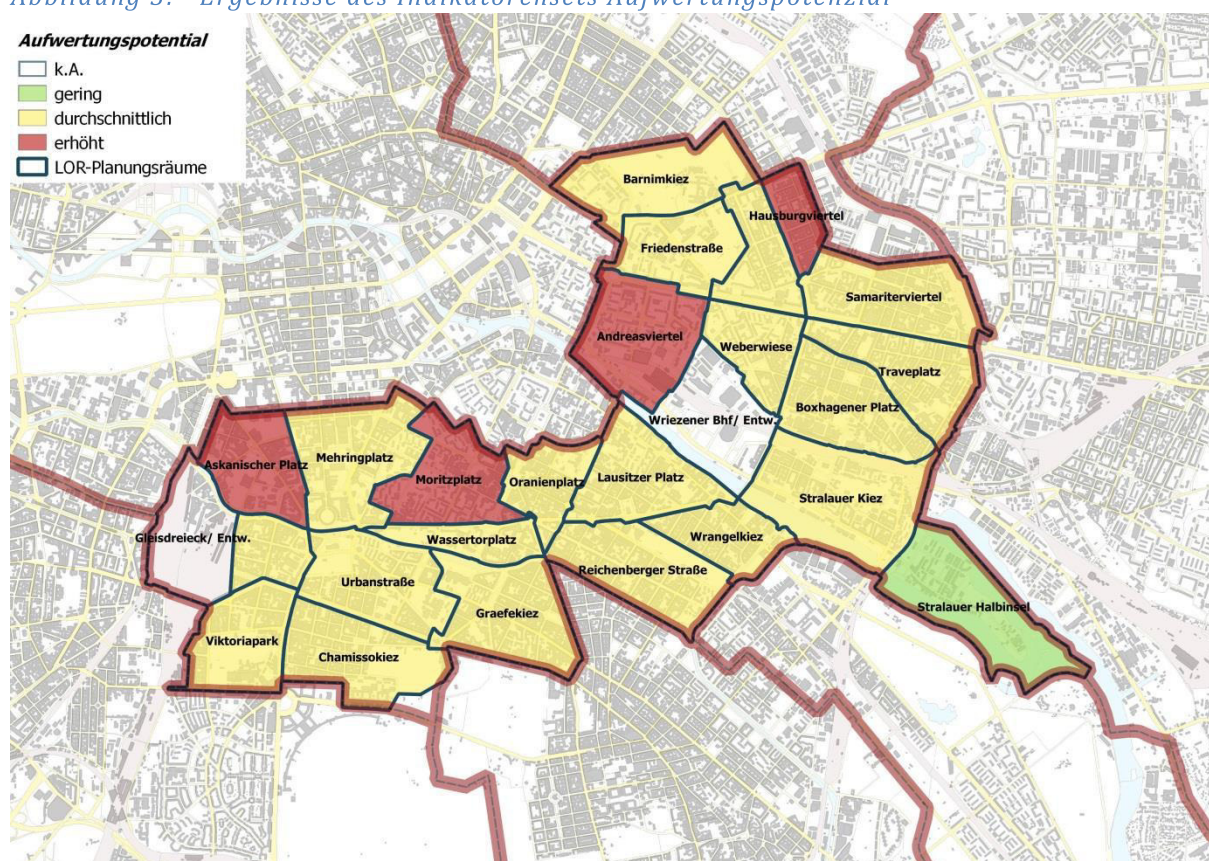
3. ERGEBNISSE AUF PLANUNGSRAUMBEBENE

3.1 AUFWERTUNGSPOTENZIAL

Das Aufwertungspotenzial in den meisten Planungsräumen entspricht weitestgehend dem Vergleichswert des Bezirks und somit dem Durchschnitt. Ein erhöhtes Aufwertungspotenzial ist in den Planungsräumen Askanischer Platz, Moritzplatz, Andreasviertel und dem Hausburgviertel vorhanden. In den beiden Kreuzberger Planungsräumen liegt das vor allem an der vergleichsweise niedrigen Eigentumsquote und geringen Angebotsmieten. Im PLR Moritzplatz liegen zudem die Kaufpreise deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt und der Anteil der Nachkriegsbauten mit 66 % deutlich darüber. Im Andreasviertel liegen die Angebotsmieten bereits knapp unter dem bezirklichen Mittel, jedoch sind die Kaufpreise und die Eigentumsquote noch deutlich geringer als im gesamten Bezirk. Im PLR Hausburgviertel ist der Anteil an Altbauten und Kleinwohnungen höher als im Bezirk, Miet- und Kaufpreise bieten noch Spielräume für Preissteigerungen.

Im Planungsraum Stralauer Halbinsel ist das Aufwertungspotenzial sehr gering ausgeprägt, da in den vorhandenen bzw. neu gebauten Gebäudebeständen bereits ein hohes bis sehr hohes Preisniveau und eine sehr hohe Eigentumsquote bestehen.

Abbildung 3: Ergebnisse des Indikatorensets Aufwertungspotenzial⁴



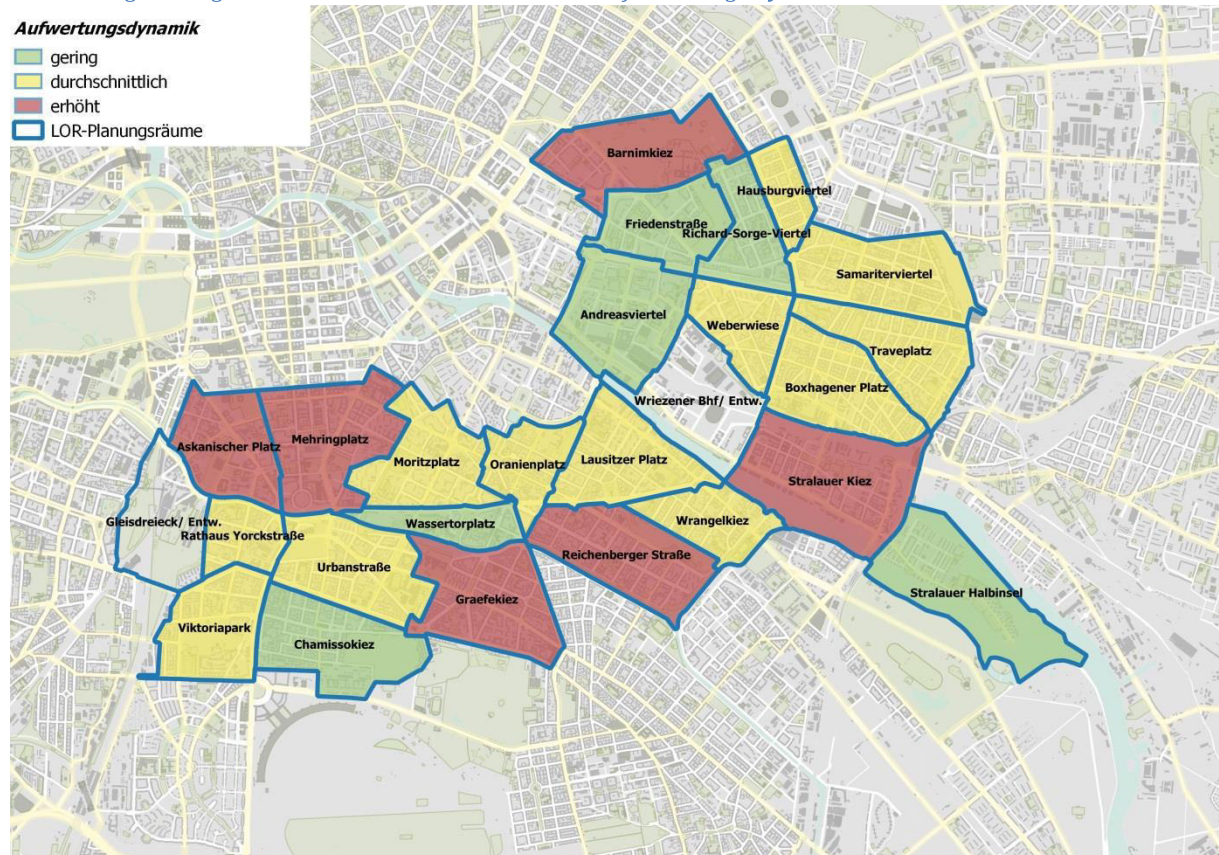
Quelle: Berlin Open Data und FIS-Broker, Eigene Berechnung und Darstellung

⁴ Aufgrund der Aktualisierung der Eigentumsquoten, die sich in den PLR von 2015 auf 2016 unterschiedlich entwickelt haben und dementsprechend einer Veränderung des Mittelwertes für den Bezirk, haben sich für zwei PLR seit der Präsentation der Ergebnisse im Ausschuss im März 2017 die Klassifizierung und Bewertung geändert. Das Aufwertungspotenzial im PLR Andreasviertel wird als erhöht (rot), im PLR Chamissokiez als Durchschnittlich (gelb) bewertet. Dies hat aber keinerlei Auswirkungen auf das Gesamtergebnis.

3.2 AUFWERTUNGSDYNAMIK

Die Aufwertungs-dynamik verteilt sich sehr ungleich über die einzelnen Planungsräume. Eine hohe Aufwertungs-dynamik war im Untersuchungszeitraum in den Planungsräumen Mehringplatz, Askanischer Platz, Reichenberger Straße, Graefekiez, Stralauer Kiez und Barnimkiez zu verzeichnen. Dies liegt zum einen an einer überdurchschnittlich hohen Umwandlungsquote (PLR Reichenberger Straße, Graefekiez), zum anderen an einem vergleichsweise starken Anstieg der Angebotsmieten (PLR Mehringplatz, Barnimkiez) und Kaufpreise (Askanischer Platz, Stralauer Kiez, Mehringplatz, Barnimkiez).

Abbildung 4: Ergebnisse des Indikatorensets Aufwertungs-dynamik

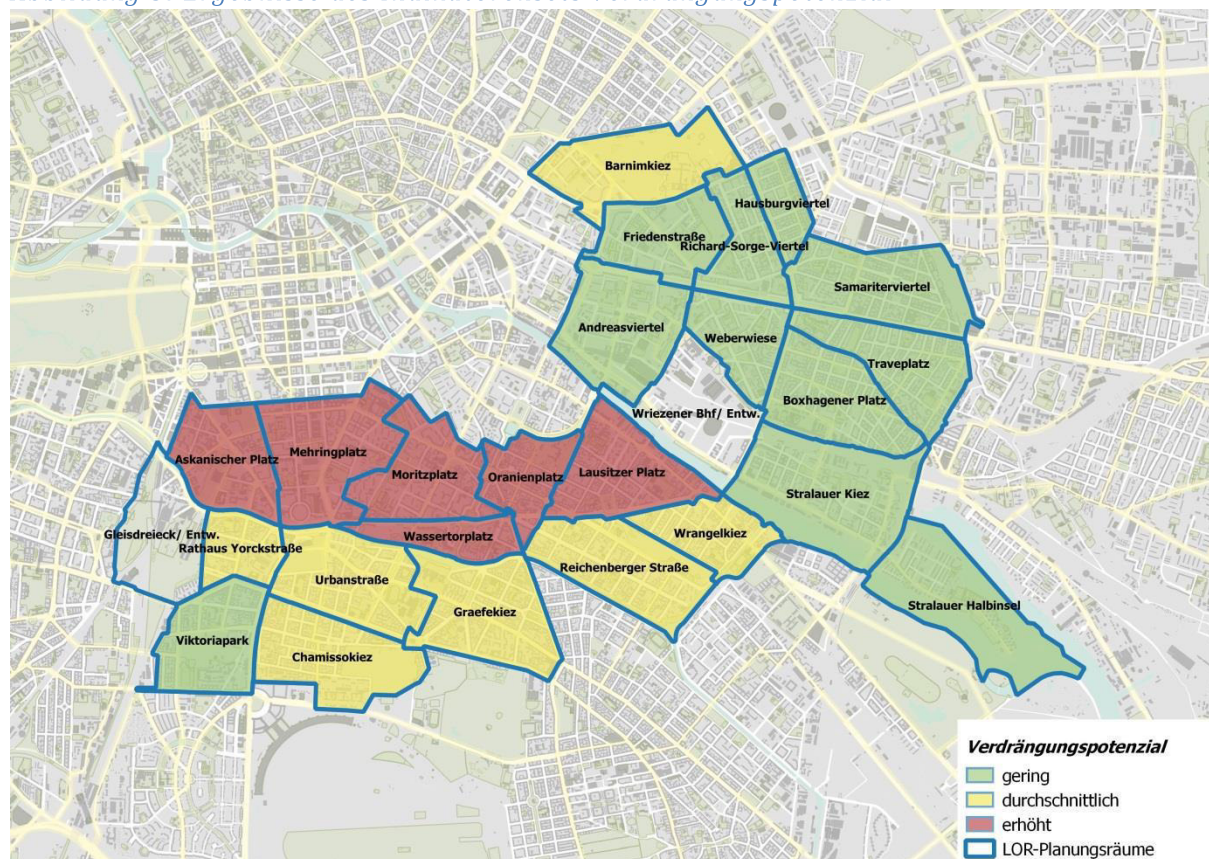


Quelle: Berlin Open Data und FIS-Broker, Eigene Berechnung und Darstellung

3.3 VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL

Ein erhöhtes Verdrängungspotenzial konzentriert sich im nördlichen Teil von Kreuzberg. Hier sind die Armutsquoten in allen drei Altersgruppen überdurchschnittlich hoch. Die Kinderarmut ist in den Planungsräumen Moritzplatz und Wassertorplatz doppelt so hoch wie im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Generell zeigt sich beim Verdrängungspotenzial ein großer Unterschied zwischen den beiden Ortsteilen. Während im Ortsteil Friedrichshain das Verdrängungspotenzial nur gering ausgeprägt ist, sind die Kreuzberger Planungsräume – mit Ausnahme des PLR Viktoriapark – durchschnittlich bis überdurchschnittlich von sozialen Risikolagen betroffen.

Abbildung 5: Ergebnisse des Indikatorensets Verdrängungspotenzial



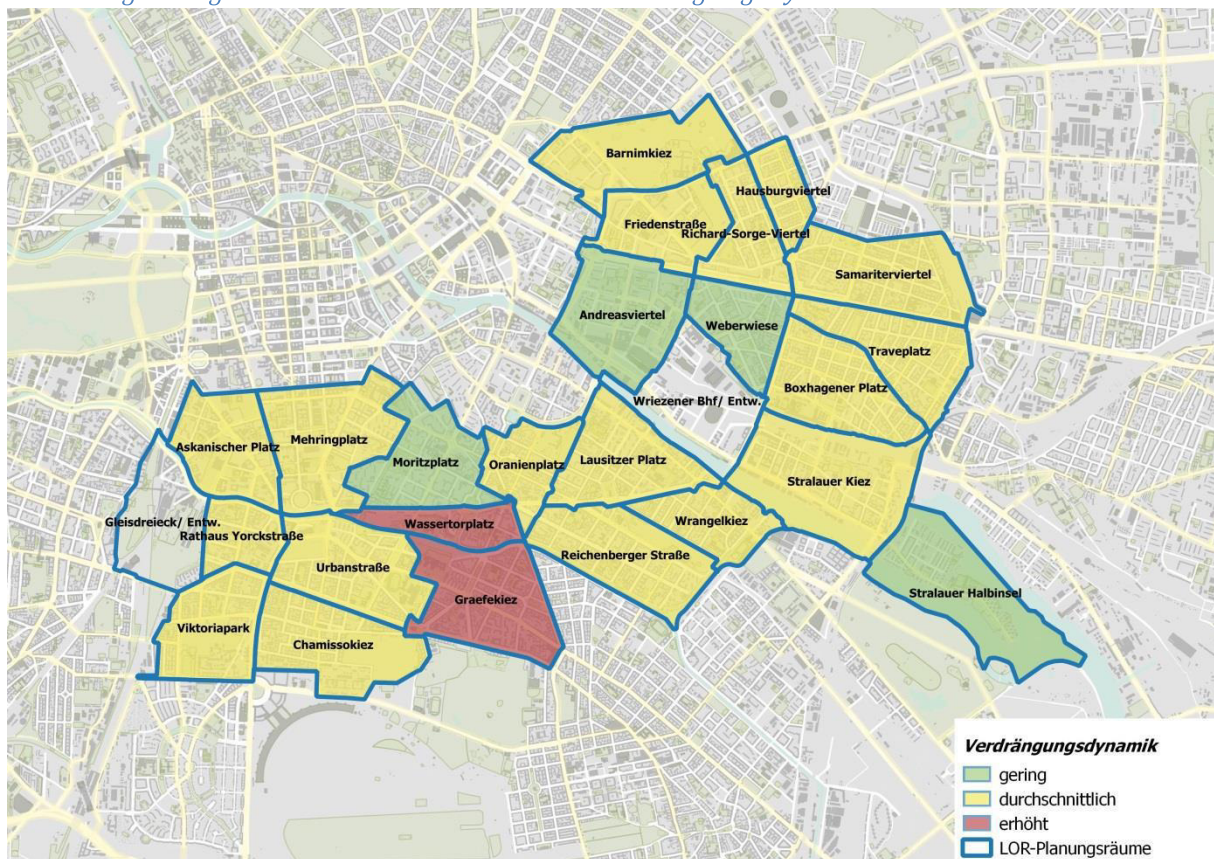
Quelle: Berlin Open Data und FIS-Broker, Eigene Berechnung und Darstellung

3.4 VERDRÄNGUNGSDYNAMIK

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat es von 2010 bis 2014 sowohl in der Altersklasse der Kinder und Jugendlichen als auch bei Personen im Erwerbsalter einen deutlichen Rückgang der Einkommensarmut gegeben, sodass davon ausgegangen werden kann, dass im gesamten Bezirk ein deutlicher Verdrängungsdruck wirkt, der sich als flächiger Rückgang der Einkommensarmut bemerkbar macht. Eine erhöhte Verdrängungsdynamik kann für die PLR Graefekiez und Wassertorplatz konstatiert werden.

Ein schwacher Rückgang der Einkommensarmut ist in den PLR Moritzplatz, Andreasviertel, Weberwiese und Stralauer Halbinsel zu verzeichnen. Im PLR Moritzplatz vermutlich aufgrund der noch günstigen Mieten, die es einkommensschwachen Haushalten ermöglichen, in dieser zentralen Lage zu verbleiben.

Abbildung 6: Ergebnisse des Indikatorensets Verdrängungsdynamik



Quelle: Berlin Open Data und FIS-Broker, Eigene Berechnung und Darstellung

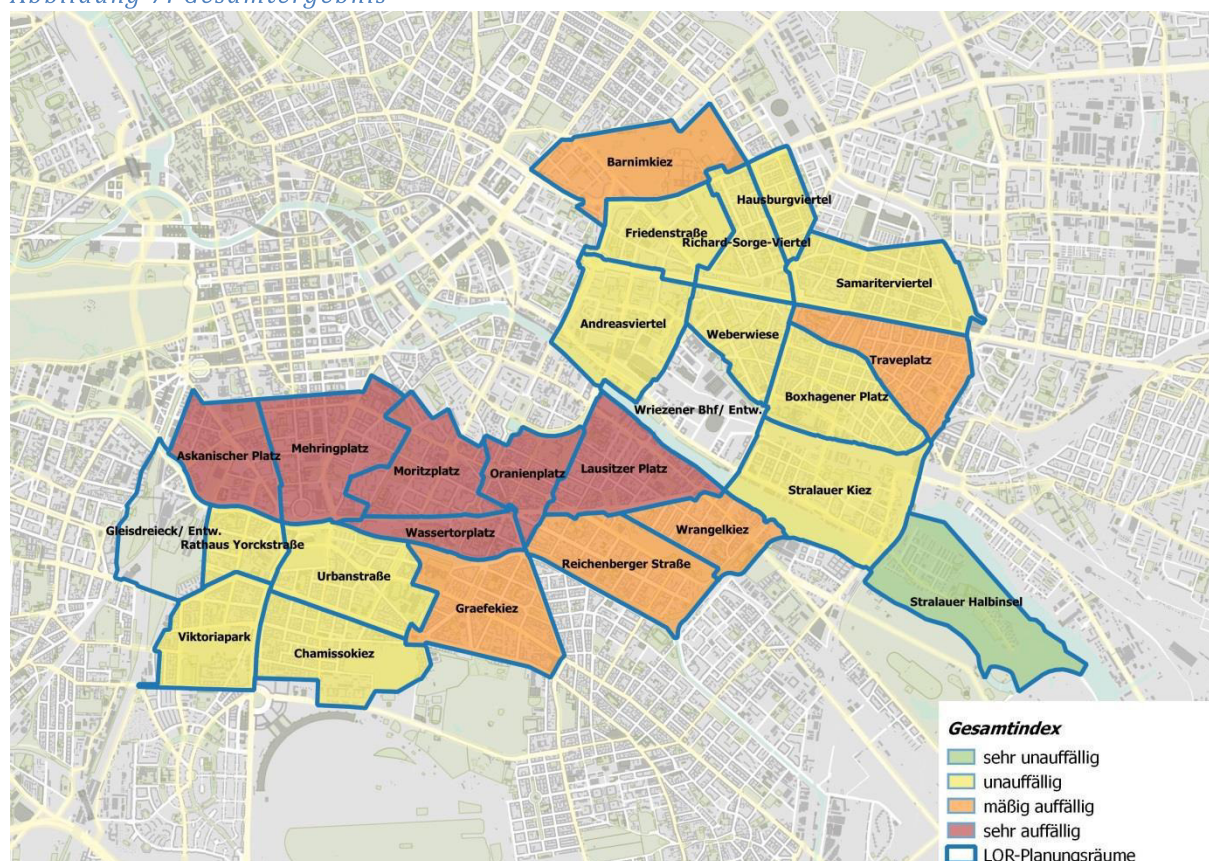
3.5 GESAMTERGEBNIS

Die quantitative Analyse zur Untersuchung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg auf schutzwürdige Gebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zeigt nach Zusammenführen der einzelnen Indikatorensets als Ergebnis in mehreren Planungsräumen eine Akkumulation von für die Untersuchung relevanten baulichen und sozialen Situationen und Dynamiken.

Verglichen mit den Durchschnittswerten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sind die Entwicklungen in einigen Planungsräumen im Bezirk von einer stärkeren Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik gekennzeichnet. Innerhalb der Planungsräume zeigt sich zudem eine Hierarchie, nach der einige Gebiete in der Summe wesentlich auffälliger im Hinblick auf Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial und deren Dynamiken sind als andere (vgl. Abb. 7). Weiterhin zeigt sich, dass es im Ortsteil Kreuzberg mehrheitlich mäßig bis sehr auffällige Planungsräume gibt, im Ortsteil Friedrichshain hingegen eher unauffällige Planungsräume.

Für den gesamten Bezirk bedeutet das, dass sich Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse eher in Kreuzberg konzentrieren. Dies liegt vor allem auch an den hohen Armutsquoten in den nördlich gelegenen Planungsräumen des Ortsteils Kreuzberg sowie einem erhöhten Aufwertungspotenzial.

Abbildung 7: Gesamtergebnis



Quelle: Berlin Open Data und FIS-Broker, Eigene Berechnung und Darstellung

4. EMPFEHLUNGEN

Mit dem Grobscreening Friedrichshain-Kreuzberg wurde die Zielstellung verfolgt, jene Gebiete im Bezirk herauszufiltern, in denen die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind. Mittels einer, an die inhaltlichen Anforderungen des Grobscreenings angepassten quantitativen Analyse, die sich am aktuellen „state of the art“ orientiert und u.a. Verwendung in den Monitorings zur Sozialen Stadtentwicklung in Berlin und Hamburg findet, wurden 26 Planungsräume untersucht und mit den Entwicklungen in Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt verglichen. Auf diese Weise konnte eine Bewertung und Priorisierung innerhalb des Bezirks vorgenommen werden und sechs Planungsräume als „sehr auffällig“ im Hinblick auf Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse herausgefiltert werden (vgl. Abb. 8).

Das Grobscreening ist eine Prognose auf der Basis von verfügbarem Datenmaterial für zukünftig mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwartende Entwicklungen im Bezirk. Diese Prognose hat ihre Grenzen in

- der Verfügbarkeit von Indikatoren,
- den Zeiträumen der verfügbaren Indikatoren,
- der Berücksichtigung von qualitativen Aspekten,
- dem Fehlen relevanter Strukturdaten und
- der Orientierung der Raumbezüge der verfügbaren Indikatoren an sozialen Aspekten

Daher muss eine sachgerechte Entscheidung über die Festlegung eines Sozialen Erhaltungsgebiets ggf. durch eine vertiefende Untersuchung und qualitative Methoden untermauert werden.

Abbildung 8: Ergebnisse der sehr auffälligen Planungsräume

Name Planungsraum	Aufwertungs- potenzial	Aufwertungs- dynamik	Verdrängungs- potenzial	Verdrängungs- dynamik
Askanischer Platz	1,7	1,7	3,0	1,5
Mehringplatz	0,9	2,0	3,0	1,4
Moritzplatz	2,3	1,3	2,8	0,4
Wassertorplatz	1,4	0,3	3,0	1,6
Oranienplatz	1,0	1,3	3,0	0,9
Lausitzer Platz	1,1	1,3	2,4	1,4

4.1 PLR ASKANISCHER PLATZ

Der Planungsraum Askanischer Platz liegt am äußersten Nordwesten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Mit 6.133 Einwohner*innen zählt er zu den kleineren Planungsräumen, weist jedoch mit 69,3 % den höchsten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf. Der Anteil der Empfänger*innen von Transferleistungen unter den Kindern ist mit 60 % überdurchschnittlich hoch, obwohl in den letzten Jahren ein Rückgang der Kinderarmut zu beobachten ist. Die Einkommensarmut und die Altersarmut liegen leicht über dem Kreuzberger Wert. Der Anteil an Senior*innen, die Transferleistungen erhalten, ist im Untersuchungszeitraum um 4 % gestiegen. Hingegen ist die Einkommensarmut überdurchschnittlich stark zurückgegangen, was mit einer stark steigenden Kaufkraft korrespondiert. Diese Entwicklungen weisen auf eine erhöhte Verdrängungsdynamik hin.

Der Wohnungsbestand im Planungsraum Askanischer Platz ist wie im PLR Mehringplatz durch Nachkriegsbauten und Sozialen Wohnungsbau geprägt. Die Mieten sind noch vergleichsweise niedrig, die Eigentumsquote ist halb so hoch wie im Bezirk. In den Blöcken an der nördlichen Grenze des PLR Askanischer Platz zeigt sich eine erhöhte Umwandlungsaktivität. Dort befinden sich zudem viele Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe. Aufgrund der ausgeprägten Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse wird empfohlen für den PLR Askanischer Platz eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung und Vorbereitung des Erlasses einer Sozialen Erhaltungsverordnung durchzuführen.

4.2 PLR MEHRINGPLATZ

Der Planungsraum Mehringplatz mit 13.405 Einwohner*innen liegt im nord-westlichen Teil von Friedrichshain-Kreuzberg. Etwa die Hälfte der Planungsraumfläche gehört zum Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“. Der Planungsraum weist eine erhöhte Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik sowie ein stark erhöhtes Verdrängungspotenzial auf. Die Sozialstruktur der Gebietsbevölkerung ist geprägt von einem sehr hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund sowie einkommensschwächeren Haushalten und Langzeitarbeitslosen.

Die Angebotsmieten sind in den letzten Jahren stärker gestiegen als in allen anderen PLR und im Bezirk. Aktuell liegt der Preis bei Neuvermietung bei durchschnittlich 11,50 €/m² warm. Gleiches gilt für die Kaufpreise. Diese sind im Untersuchungszeitraum um 126 % gestiegen und liegen aktuell bei 4.098 €/m², was jedoch auch aus dem vermehrten Neubau von Wohnungen im PLR resultiert.

Die Gebäudestruktur im PLR Mehringplatz ist von Nachkriegsbauten der 1960er bis 1980er Jahre geprägt. Die Mehrzahl der Wohnungen im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ sind Sozialwohnungen und/ oder im Besitz der GEWOBA. Zudem sind im Norden des Sanierungsgebietes Wohngebäude aus der Zeit der IBA 1984/1987 im Programm Sozialer Wohnungsbau. Für diese Gebäude gibt es keine Anschlussförderung, sodass hier deutliche Mietsteigerungen zu erwarten sind. Bei einem ohnehin hohen Mietniveau wird dies auch Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung haben. Zwei Blöcke (012041 und 012603) des Planungsraums gehören zum zukünftigen Erhaltungsgebiet „Ritterstraße“. Für den verbleibenden PLR wird eine vertiefende Untersuchung empfohlen. Dabei ist zu prüfen, ob Erhaltungs- und Sanierungsziele deckungsgleich sind.

4.3 PLR MORITZPLATZ

Im PLR Moritzplatz leben derzeit 15.524 Menschen, über zwei Drittel der Einwohner*innen haben einen Migrationshintergrund. Dieser Anteil ist im Untersuchungszeitraum um 3,6 % gestiegen.

Das Aufwertungspotenzial ist in diesem Planungsraum mit Abstand am stärksten ausgeprägt. Ursachen dafür sind die vergleichsweise sehr geringe Eigentumsquote (7 %; im Bezirk: 24 %), die niedrigen Kaufpreise und Angebotsmieten sowie der hohe Bestand an Nachkriegsbauten, welche zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes im PLR ausmachen. Die Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik entspricht dem Bezirksdurchschnitt: die Entwicklung der Kaufpreise und Angebotsmieten im Betrachtungszeitraum ist moderat verlaufen, die Umwandlungsaktivität ist deutlich geringer ausgeprägt als im Bezirk.

Es gibt somit ein hohes Potenzial, aber eine schwache Dynamik. Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse sind noch nicht in Gang gesetzt, was im Hinblick auf die hohen Potenziale für eine vertiefende Untersuchung spricht, um Verdrängungstendenzen einzudämmen und negativen städtebaulichen Folgewirkungen entgegenzuwirken. Mit dem Aufstellungsbeschluss für das

Erhaltungsgebiet „Ritterstraße“ wurde diese Entwicklung bereits berücksichtigt. Damit können Anträge auf Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Baugenehmigungsverfahren zur Sicherung der Erhaltungsziele für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten befristet zurückgestellt werden. Mit einer detaillierteren Untersuchung kann das Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung aufgezeigt werden.

4.4 PLR WASSERTORPLATZ

Der Planungsraum Wassertorplatz ist ein vergleichsweise kleines Gebiet mit 5.066 Einwohner*innen. Die Bebauungsstruktur ist heterogen. Es dominieren Altbauten und nachrangig Gebäude der 1950-80er Jahre, welche im Rahmen des Förderprogramms „Sozialer Wohnungsbau“ errichtet wurden. Diese Wohnungen bieten oft einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, allerdings in oft noch einfacher Ausführung⁵. Die Angebotsmieten sind mit 7,27 €/m² noch sehr günstig, auch die Eigentumsquote ist noch vergleichsweise gering. Es besteht somit durchaus ein Aufwertungspotenzial, was angesichts der gering ausgeprägten Aufwertungs-dynamik noch nicht genutzt wird. Zugleich gibt es ein hohes Verdrängungspotenzial, da sich ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Bewohner*innen in sozialen Risikolagen befindet. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen sowie der Empfänger*innen von Transferleistungen ist im PLR überdurchschnittlich hoch. Knapp zwei Drittel der Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund.

Zwei Blöcke des PLR liegen im Sozialen Erhaltungsgebiet Luisenstadt, zwei weitere gehören zum Gebiet „Kottbusser Tor Süd“, welches sich bereits in Aufstellung befindet. Es wird empfohlen den gesamten PLR Wassertorplatz in die Voruntersuchung „Kottbusser Tor Süd“ miteinzubeziehen und gegebenenfalls an das bestehende Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ anzugliedern. Im gesamten PLR findet sich die gleiche Bebauungs- und ähnliche Sozialstruktur wie in den ausgewiesenen Blöcken des Untersuchungsgebietes „Kottbusser Tor Süd“.

4.5 PLR ORANIENPLATZ UND LAUSITZER PLATZ

Die beiden Planungsräume liegen fast komplett im Sozialen Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ bzw. im städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Luisenstadt/ Bethaniendamm“ und sind im Gegensatz zu den anderen vier sehr auffälligen Planungsräumen hauptsächlich Altbauquartiere. Die Angebotsmieten entsprechen dem Durchschnitt, die Kaufpreise liegen bereits darüber. Die Eigentumsquoten sowie die Umwandlungsaktivität sind gering ausgeprägt. In den letzten Jahren haben sich die Angebotsmieten vor allem im PLR Oranienplatz überdurchschnittlich stark erhöht.

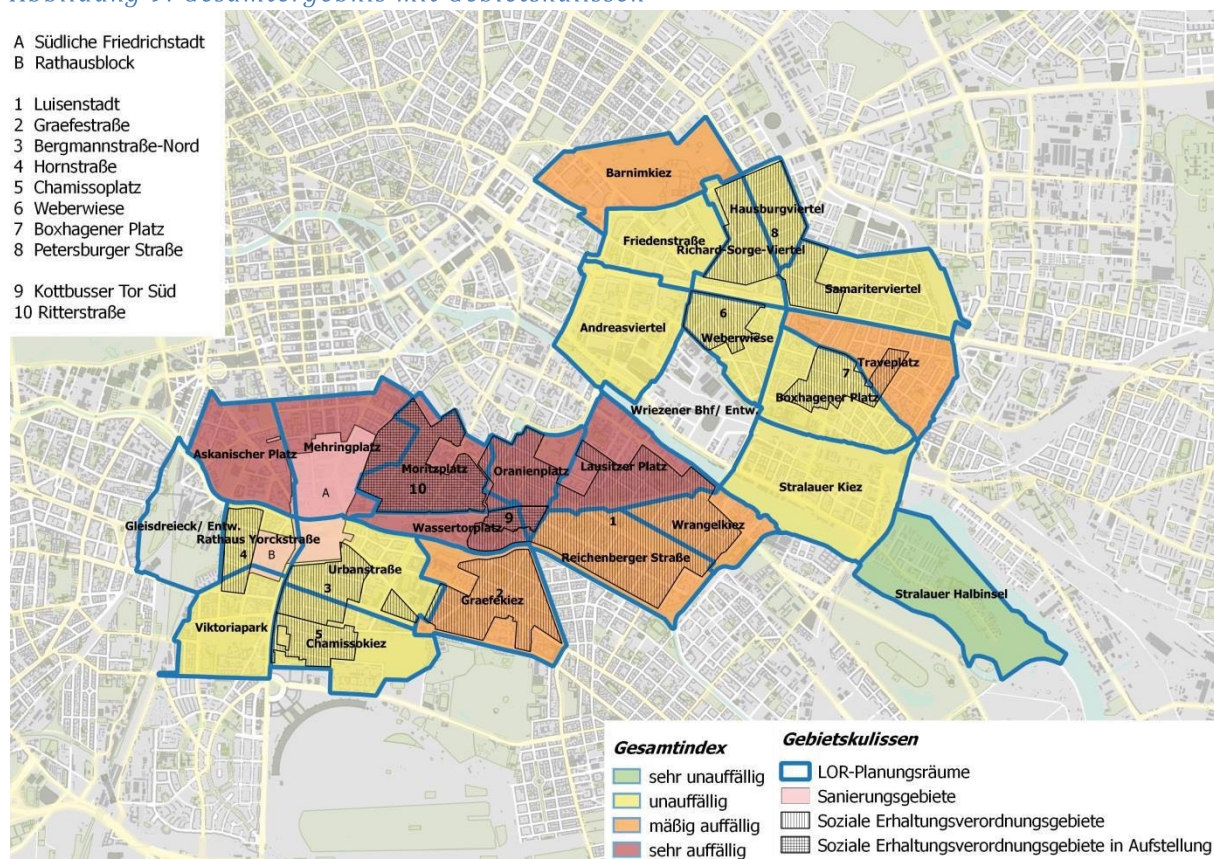
Beide PLR sind zudem gekennzeichnet durch einen hohen Anteil einkommensärmerer Bevölkerung. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen liegt über dem Bezirksniveau. Eine erhöhte Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik ist nicht erkennbar. Dazu beitragen könnte, dass durch die Erhaltungsverordnung sowie die Umwandlungsverordnung Verdrängungs- und Aufwertungsprozesse eingedämmt werden können.

⁵ Vgl. Gesoplan GmbH: Voruntersuchung für den Bereich Kottbusser Tor Süd hinsichtlich der Einbeziehung in das Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, September 2014; Kotti & Co: Argumentation für die Erweiterung der Gebietskulisse des Milieuschutzgebietes Luisenstadt um die statistischen Blöcke 84,86,87,88, Oktober 2016

Auf Basis der Untersuchung und der Ergebnisse des Grobscreenings Friedrichshain-Kreuzberg ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

Für die Planungsräume der Gruppe „sehr auffällig“, für die noch keine Erhaltungssatzung erlassen wurde, wird aufgrund der Überlagerung von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen eine **vertiefende Untersuchung** zur Prüfung und Vorbereitung des Erlasses einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB empfohlen. Das sind die Planungsräume **Moritzplatz, Mehringplatz, Askanischer Platz und Wassertorplatz** (vgl. Abb. 9). Diese Planungsräume werden auch im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 als Gebiete mit einer hohen sozialen Ungleichheit und besonderem Aufmerksamkeitsbedarf ausgewiesen. Mit einer vertiefenden Untersuchung in Form einer Haushaltsbefragung wird gewährleistet, dass begründungsrelevante Daten zum aktuellsten Zeitpunkt erfasst werden, da Monitoring-Daten in der Regel bereits einige Jahre früher erhoben wurden. Somit wird der Anforderung entsprochen, dass bei dem Erlass eines Erhaltungsgebietes, die verwendeten Daten nicht älter als fünf Jahre sein sollten und angesichts der Dynamik der Prozesse so zeitnah wie möglich für Begründungen verwendet werden.

Abbildung 9: Gesamtergebnis mit Gebietskulissen



Quelle: Berlin Open Data und FIS-Broker, Eigene Berechnung und Darstellung

ANHANG 1: AUSFÜHRLICHE DARSTELLUNG DER METHODIK

Z-STANDARDISIERUNG DURCH MITTELWERT UND STANDARDABWEICHUNG

Das der Methodik zu Grunde liegende Verfahren ist die sog. Z-Standardisierung. Über dieses Verfahren können alle Daten eines Indikators über den entsprechenden Mittelwert und die Standardabweichung standardisiert werden, indem sie jeweils einen Z-Wert zugewiesen bekommen. Durch die Anwendung der Z-Standardisierung können die Indikatoren aller Datensätze miteinander verglichen werden.

Um die Z-Standardisierung durchzuführen müssen der jeweilige Mittelwert der zugrundeliegenden Daten sowie die Standardabweichung als Maß ihrer Streuung berechnet werden. Zur Vermeidung von Ergebnisverzerrungen erfolgt eine Gewichtung nach der Bevölkerungszahl, um Planungsräumen mit wenigen Einwohner*innen kein überproportionales Gewicht zukommen zu lassen.

Für alle verwendeten Indikatoren erfolgt folgende einheitliche Vorgehensweise zur Berechnung:

1. Berechnung des Mittelwerts. In der vorliegenden Untersuchung ist das der Mittelwert für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
2. Berechnung der gewichteten Standardabweichung
3. Standardisierung mittels Z-Transformation

Durch die Verwendung des Mittelwerts lässt sich in Folge die gewichtete Standardabweichung für den Indikator nach folgender Formel berechnen:

$$S_{gew.} = \sqrt{\sum (x_i - \bar{x})^2 * \frac{Bev_i}{Bev_{ges}}}$$

Durch die Standardabweichung wird die Streuung der einzelnen Werte in der Grundgesamtheit, hier im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg dargestellt. Es wird dieselbe Maßeinheit wie für die betrachteten Werte genutzt.

Beispiel: Für den Indikator Kinderarmut liegt der Mittelwert in Friedrichshain-Kreuzberg bei 37 %, die Standardabweichung beträgt 18 %. Das bedeutet, dass die Werte für Kinderarmut in den einzelnen Planungsräumen im Durchschnitt um 18 Prozentpunkte vom Mittelwert für Friedrichshain-Kreuzberg abweichen.

Um unterschiedliche Indikatoren wie die Umwandlungsdynamik und die Entwicklung der Angebotsmieten miteinander vergleichen und zu einem Index aggregieren zu können, wird die Z-Standardisierung genutzt. Durch die Z-Standardisierung wird mittels der jeweiligen Werte der einzelnen Planungsräume, des Mittelwerts und der Standardabweichung eine neue Variable berechnet, die unabhängig von der ursprünglich verwendeten Maßeinheit das Ausmaß angibt, in dem ein einzelner betrachteter Wert vom Mittelwert abweicht. Der Mittelwert dieser neuen Variablen beträgt 0, seine Standardabweichung 1, so dass für die einzelnen Betrachtungswerte schnell ersichtlich ist, in welchem Maß sie von der durchschnittlichen Entwicklung im Bezugsraum, in diesem Fall in Friedrichshain-Kreuzberg abweichen. Der Mittelwert von 37 % aus dem obigen Beispiel entspricht demnach dem Wert 0, eine Standardabweichung von 18 % dem Wert 1, zwei Standardabweichungen von zusammen 36 % dem Wert 2, usw. Auf diese Weise können die einzelnen Werte eines Planungsraums standardisiert werden, so dass schnell ersichtlich wird, ob die Situation und Entwicklungsdynamik in diesem Gebiet überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich oder entsprechend dem Bezirksdurchschnitt ist.

Die z-Transformation erfolgt nach folgender Formel:

$$z_i = \frac{x_i - \bar{x}}{S}$$

Daraus ergibt sich, dass unterdurchschnittliche Werte ein negatives Vorzeichen haben, überdurchschnittliche Werte ein positives Vorzeichen.

Beispiel: Im Planungsraum Wassertorplatz beträgt der Wert für Kinderarmut 71 %. Indem der Mittelwert und die Standardabweichung aus den obigen Beispielen herangezogen ergibt sich für diesen Planungsraum der z-Wert wie folgt:

$$z_{\text{Wassertorplatz}} = \frac{71 \% - 37 \%}{18 \%} = 1,9$$

Ein z-Wert von 1,9 bedeutet, dass die Kinderarmut im Planungsraum Wassertorplatz fast 2-Standardabweichungen über dem Mittelwert für Friedrichshain-Kreuzberg liegt. Die Kinderarmut im Planungsraum liegt somit deutlich über dem Durchschnitt und auch für die Verhältnisse im Bezirk außergewöhnlich hoch.

Innerhalb eines Indikatorensets können so für alle Indikatoren Z-Werte berechnet und zueinander in Bezug gestellt werden.

INDEXBILDUNG, KLASSIFIZIERUNG UND BEWERTUNG

Damit aus den einzelnen Ergebnissen ein Index wird, werden diesen jeweils Werte zugewiesen, diese aufsummiert und anschließend durch ihre Anzahl geteilt. Auf diese Weise werden starke Ausreißer etwas nivelliert, aber dennoch ausreichend berücksichtigt. Für jeden Index ergibt sich so ein Durchschnittswert, der für das jeweilige Themenfeld eine vorläufige Bewertung erlaubt.

Die Klassifizierung ergibt sich aus der Bedeutung der Standardabweichung für die Z-Transformation:

- Außergewöhnlich starke Abweichungen von mindestens einer Standardabweichung (z-wert 1,0 bzw. -1,0) in eine für Aufwertung oder Verdrängung auffällige Richtung erhalten den Wert 3
- Überdurchschnittlich starke (z-Wert mindestens 0,5 bzw. -0,5), aber nicht außergewöhnliche Abweichungen von mindestens einer halben Standardabweichung in eine für Aufwertung oder Verdrängung auffällige Richtung erhalten den Wert 2
- Durchschnittliche Abweichungen von unter einer halben Standardabweichung (z-Wert unter 0,5 bzw. über -0,5) erhalten den Wert 1
- Mindestens überdurchschnittlich starke Abweichungen (z-Wert mindestens 0,5 bzw. -0,5) in eine für Aufwertung oder Verdrängung unauffällige Richtung erhalten den Wert 0

Die so zugewiesenen Werte werden anschließend aufsummiert und durch ihre Anzahl geteilt. Aus inhaltlichen Gründen werden die Indikatoren Kinderarmut, Einkommensarmut, Altersarmut sowie Umwandlungen, Kaufpreise, Angebotsmieten und Kleinwohnungen doppelt so stark gewichtet wie die übrigen Indikatoren.

Beispiel: Aufwertungsdynamik im Planungsraum Mehringplatz

Indikator	Daten	Z-Wert	Wert	Indexwert
Veränderung Angebotsmieten 2010-2015	+ 85 %	2,61	3	$3 + 3 + 0 = 6$ $\rightarrow 6/3$ $= 2,0$
Veränderung Kaufpreise 2010-2015	+ 126 %	1,53	3	
Umwandlungsdynamik 2010-2015	+ 3 %	-1,11	0	

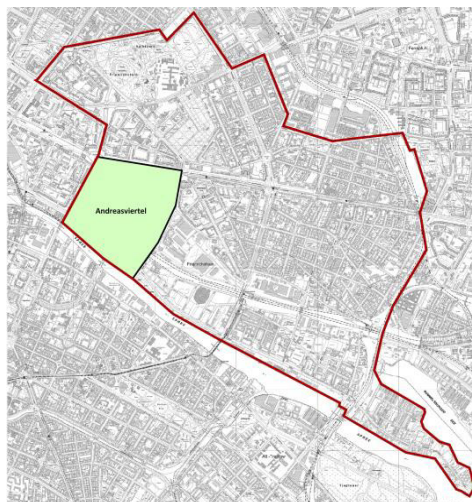
Die berechneten Indexwerte werden nachfolgend klassifiziert und erlauben eine erste Bewertung der Situation in den einzelnen Planungsräumen. Damit ein Planungsraum als „auffällig“ klassifiziert wird, muss im Durchschnitt die Hälfte aller Indikatoren eines Indikatorensets eine überdurchschnittlich starke Ausprägung besitzen.

ANHANG 2: PROFILE DER PLANUNGSRÄUME

Die Planungsraumprofile für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind nach Ortsteil und alphabetisch geordnet.

Planungsraum	02040701	ANDREASVIERTEL	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	----------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	12.260 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	10 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	67 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	23 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 4 %	+7 %
Migrationshintergrund	33 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	232	
Anzahl der Wohnungen	6.447	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.485 €	3.100 €	- Vor 1919 1919 - 1948 1949 - 1978 1979 - 1990 - nach 1990
Eigentumsquote	13,4 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	22 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	3,5 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 56 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 52 %	+ 52 %

Im Planungsraum Andreasviertel leben 4% der Bezirksbewohner*innen, das Bevölkerungswachstum ist vergleichsweise gering. Der Anteil der Personen über 65 Jahre ist doppelt so hoch wie im gesamten Bezirk, der Anteil an Personen im Erwerbsalter hingegen viel niedriger als im übrigen Bezirk. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund liegt unter dem Bezirksniveau.

Das Aufwertungspotenzial ist im Planungsraum als erhöht einzuschätzen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen deutlich unter denen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, gleiches gilt für die Angebotsmieten, wenn auch nicht in so starkem Ausmaß. Die Eigentumsquote ist etwa halb so hoch wie im Bezirksdurchschnitt. Im Gebäudebestand sind nur wenige Kleinwohnungen vorhanden. Über zwei Drittel der Wohnbebauung sind Nachkriegsgebäude. Die Aufwertungsdynamik ist bis dato gering ausgeprägt. Die Kaufpreissteigerungen lagen innerhalb des Vergleichszeitraums unter dem Bezirksdurchschnitt, die Umwandlungsdynamik war in den vergangenen Jahren niedrig.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	44,2 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	16,6 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	3,8 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2,1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	-4,6 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-1,8 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+1,2 %	+1 %	+ 1 %

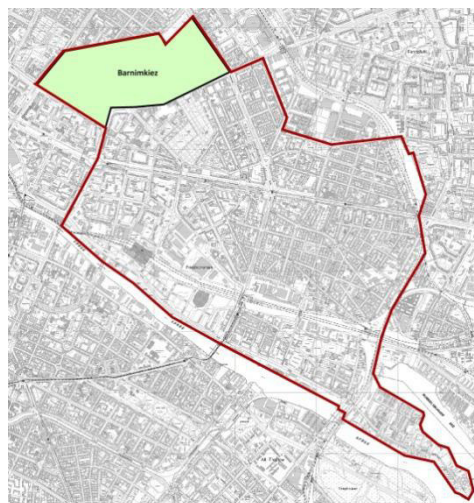
Der Anteil an Kindern, die Transferleistungen erhalten, liegt über dem Mittel des Bezirks. Hingegen ist die Altersarmut auf einem für Friedrichshain-Kreuzberg sehr niedrigen Niveau. Der Rückgang der Einkommensarmut ist geringer ausgeprägt als im Bezirk.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Andreasviertel im Bezirksvergleich als **unauffällig**. Es besteht ein erhöhtes Aufwertungspotenzial aufgrund des bis dato niedrigen Preisniveaus bei einer noch gering ausgeprägten Dynamik. Das Verdrängungspotenzial ist gering, ebenso ist die Verdrängungsdynamik bisher unauffällig.

Planungsraum	02040501	BARNIMKIEZ	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	------------	-------------------------

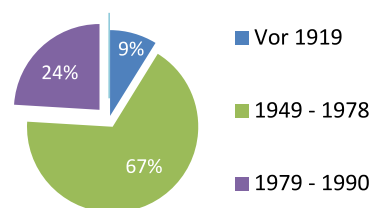
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	5.455 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	11 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	56 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	33 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 1 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	22,4 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	78	
Anzahl der Wohnungen	2.832	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.518 €	3.100 €
Eigentumsquote	16,6 %	24 %
Angebotsmiete (Median)	10,25 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	13,0 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	0,7 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 97 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 72 %	+ 52 %

Im Planungsraum Barnimkiez leben relativ wenige Bewohner*innen, auch das Bevölkerungswachstum ist vergleichsweise gering. Mit über 30% ist ein sehr hoher Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre alt, der Anteil an Personen im Erwerbsalter ist hingegen vergleichsweise niedrig. Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund ist deutlich geringer als im Bezirk.

Sowohl das Aufwertungspotenzial als auch die -dynamik sind im Planungsraum leicht bis deutlich erhöht. Die Kaufpreise liegen unter dem Bezirksdurchschnitt, die Angebotsmieten leicht darüber. Die Eigentumsquote ist durchschnittlich, der Anteil an Kleinwohnungen sehr gering. Die Wohnbebauung ist zu gut zwei Dritteln durch Nachkriegsbauten geprägt. In den vergangenen Jahren haben sich die Angebotsmieten überdurchschnittlich erhöht. Die Umwandlungsdynamik verlief auf einem sehr niedrigen Niveau.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	42,5 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	21,2 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	1,4 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	3,1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 8,3 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 0,7 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 0,0 %	+ 1 %	+ 1 %

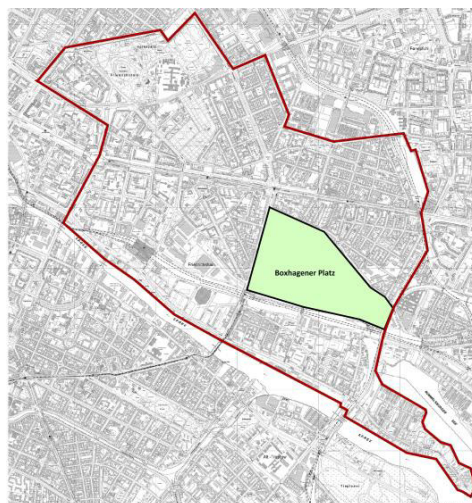
Das Verdrängungspotenzial ist durchschnittlich. In der Gruppe der Kinder und Erwerbspersonen ist der Anteil an Transferleistungsempfänger*innen höher als im Bezirk. Die Altersarmut ist hingegen sehr gering ausgeprägt. Die Verdrängungsdynamik war im Betrachtungszeitraum eher unauffällig und entsprach dem bezirklichen Durchschnitt. Der Rückgang der Armut in der erwerbsfähigen Bevölkerung war hingegen schwächer als in Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Barnimkiez aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **mäßig auffällig**. Das Aufwertungspotenzial und die -dynamik sind erhöht. Das Verdrängungspotenzial ist aufgrund des vergleichsweise geringen Anteils an Einkommensarmut als niedrig einzuschätzen. Die Verdrängungsdynamik war unauffällig.

Planungsraum	02050802	BOXHAGENER PLATZ	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	------------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	19.985 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	11 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	85 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	4 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 8 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	26 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	691	
Anzahl der Wohnungen	11.791	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.041 €	3.100 €	- Vor 1919 1919 - 1948 1949 - 1978 1979 - 1990 - nach 1990
Eigentumsquote	25,0 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	33,4 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	7,7 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 28,8 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 33,3 %	+ 52 %

Das Gebiet Boxhagener Platz ist einer der bevölkerungsreichsten Planungsräume in Friedrichshain-Kreuzberg, bei kontinuierlichem Bevölkerungswachstum. Der Anteil an Personen im Erwerbsalter ist überdurchschnittlich hoch, der Anteil an Senioren hingegen niedriger als im Bezirk.

Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Altbauten. Sowohl das Aufwertungspotenzial als auch die -dynamik sind im Planungsraum durchschnittlich. Die Kaufpreise und Angebotsmieten liegen leicht unter dem Bezirksdurchschnitt. Der Anteil an Kleinwohnungen ist deutlich höher als im Bezirk. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Altbauten. In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise und Angebotsmieten nicht so stark angestiegen wie im gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Umwandlungsdynamik verlief auf einem durchschnittlichen Niveau.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	14,3 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	10,4 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	6,6 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	1,6 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 6,5 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 2,8 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 0,9 %	+ 1 %	+ 1 %

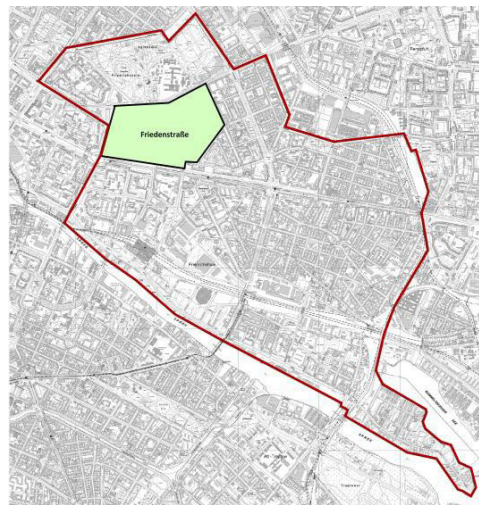
Die Einkommensarmut ist im Planungsraum Boxhagener Platz insgesamt sehr gering ausgeprägt. Die Verdrängungsdynamik war im Betrachtungszeitraum eher unauffällig und entsprach dem bezirklichen Durchschnitt. Der Rückgang der Armut in der Gruppe der Kinder war etwas schwächer als in Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Boxhagener Platz aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial und die -dynamik sind durchschnittlich. Das Verdrängungspotenzial ist aufgrund des vergleichsweise geringen Anteils an Einkommensarmen als niedrig einzuschätzen. Die Verdrängungsdynamik war unauffällig.

Planungsraum	02040502	FRIEDENSTRASSE	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	----------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	7.146 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	10 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	71 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	19 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 7 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	23 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	238	
Anzahl der Wohnungen	4.200	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.069 €	3.100 €	■ Vor 1919 ■ 1919 - 1948 ■ 1949 - 1978 ■ 1979 - 1990 ■ nach 1990
Eigentumsquote	24 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	9,26 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	26 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	3 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 66 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 32 %	+ 52 %

Der Planungsraum Friedenstraße hat eine vergleichsweise geringe Einwohnerzahl in Friedrichshain-Kreuzberg, bei kontinuierlichem Bevölkerungswachstum. Der Anteil an Senior*innen ist überdurchschnittlich hoch. Die Wohnbebauung ist heterogen, es dominieren Altbaubestände, Bauten des sozialistischen Klassizismus sowie industrieller Fertiggbauweise.

Die Kaufpreise sowie die Eigentumsquote liegen im bezirklichen Mittel. Allein die Angebotsmieten sind im Planungsraum noch vergleichsweise niedrig. Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich. In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise und Angebotsmieten nicht so stark angestiegen wie im gesamten Bezirk. Die Umwandlungsdynamik verlief auf einem niedrigen Niveau.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	31 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	14 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	3 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	-3 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	-3 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+0,5 %	+ 1 %	+ 1 %

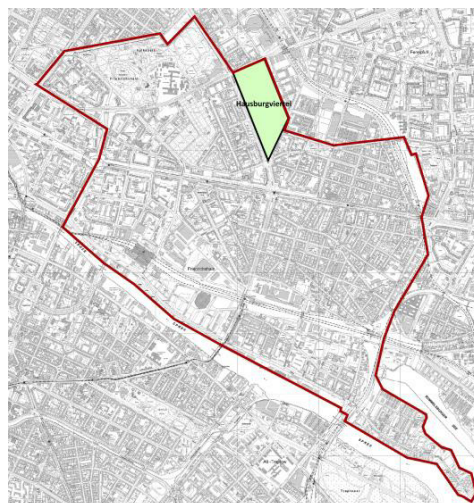
Das Verdrängungspotenzial ist im Planungsraum Friedenstraße insgesamt gering ausgeprägt. Die Einkommensarmut bewegt sich bei der erwerbsfähigen Bevölkerung und den Kindern auf einem für Friedrichshain-Kreuzberg leicht unterdurchschnittlichen Niveau, ebenso der Anteil der Langzeitarbeitslosen. Die Altersarmut ist sehr gering ausgeprägt. Die Verdrängungsdynamik war im Betrachtungszeitraum eher unauffällig und entsprach dem bezirklichen Durchschnitt. Der Rückgang der Armut in der Gruppe der Kinder war etwas schwächer als in Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Friedenstraße aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich bei einer gering ausgeprägten Aufwertungsdynamik. Das Verdrängungspotenzial ist aufgrund des vergleichsweise geringen Anteils an Einkommensarmut als niedrig einzuschätzen. Die Verdrängungsdynamik war unauffällig.

Planungsraum	02050601	HAUSBURGVIERTEL	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	-----------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	8.817 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	10 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	84 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	6 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 8 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	26 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	314	
Anzahl der Wohnungen	5.267	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.670 €	3.100 €	
Eigentumsquote	24 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	9,87 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	35 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	9 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 49 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 42 %	+ 52 %

Im Planungsraum Hausburgviertel leben 3 % der Bewohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg. Der Anteil an Personen im Erwerbsalter ist vergleichsweise hoch. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Altbauten. Das Aufwertungspotenzial ist hoch. Die Kaufpreise und Angebotsmieten sind noch vergleichsweise niedrig, zudem ist der Anteil an Eigentumswohnungen in der überwiegend von Altbauten geprägten Gebäudestruktur mit vielen Kleinwohnungen noch relativ gering, so dass aufgrund der Attraktivität der Bestände und der bestehenden Ertragslücken von entsprechenden Investitionsanreizen auszugehen ist.

In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise und Angebotsmieten nicht so stark angestiegen wie im gesamten Bezirk. Die Umwandlungsdynamik verlief auf einem leicht überdurchschnittlichen Niveau.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	22 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	13 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	8 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 3 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 3 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 0,1 %	+ 1 %	+ 1 %

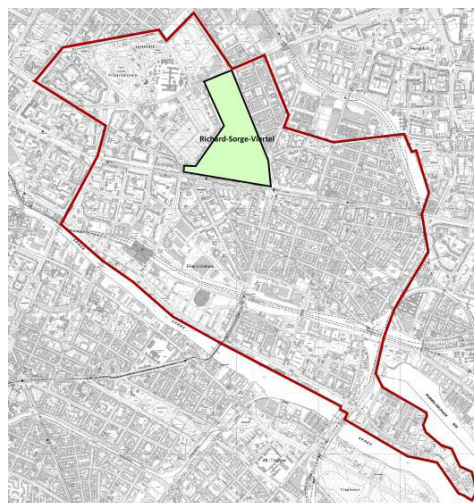
Das Verdrängungspotenzial ist im Planungsraum Hausburgviertel insgesamt gering ausgeprägt. Der Anteil von Personen in sozialen Risikolagen liegt unter dem Durchschnitt von Friedrichshain-Kreuzberg. Die Verdrängungsdynamik war im Betrachtungszeitraum eher unauffällig und entsprach dem bezirklichen Durchschnitt. Der Rückgang der Armut in der Gruppe der Kinder lag unter dem Durchschnitt des Bezirks.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Hausburgviertel aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial ist erhöht bei einer gering ausgeprägten Aufwertungsdynamik. Das Verdrängungspotenzial ist aufgrund des vergleichsweise geringen Anteils an Einkommensarmen, Langzeitarbeitslosen und Menschen mit Migrationshintergrund als niedrig einzuschätzen. Die Verdrängungsdynamik war unauffällig.

Planungsraum	02040503	RICHARD-SORGE-VIERTEL	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	-----------------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	10.815 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	12 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	76 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	12 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 10 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	22 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	391	
Anzahl der Wohnungen	5.988	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.686 €	3.100 €	- Vor 1919 1919 - 1948 1949 - 1978 1979 - 1990 - nach 1990
Eigentumsquote	27 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	25 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	4 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 30 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 39 %	+ 52 %

Im Planungsraum Richard-Sorge-Viertel leben 4 % der Bewohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg bei überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum. Die Verteilung der Altersgruppen entspricht den Werten des Bezirks. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist vergleichsweise gering. Die Wohnbebauung ist sehr heterogen. Es dominieren zu jeweils gut einem Drittel Altbaubestände und Nachkriegsbauten.

Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich. Die Angebotsmieten liegen leicht unter dem Mittel des Bezirks, die Kaufpreise hingegen sind noch stark unterdurchschnittlich. In den vergangenen Jahren ist nur ein geringer Anstieg der Kaufpreise und Angebotsmieten zu verzeichnen. Die Umwandlungsdynamik verlief auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	15 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	10 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	2 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 6,5 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 2,3 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	- 0,8 %	+ 1 %	+ 1 %

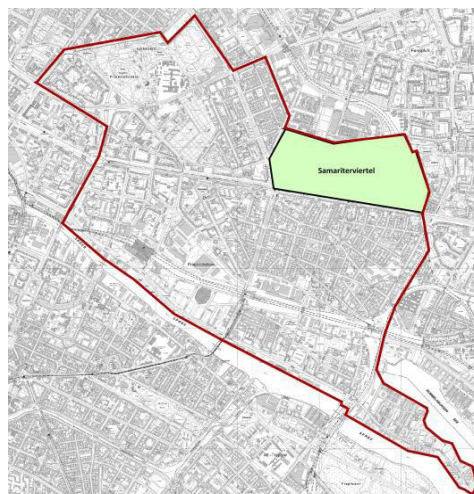
Das Verdrängungspotenzial ist im Planungsraum Richard-Sorge-Viertel insgesamt sehr gering ausgeprägt. Der Anteil an Transferleistungsempfänger*innen liegt bei allen drei Altersgruppen deutlich unter dem Durchschnitt von Friedrichshain-Kreuzberg, gleiches gilt für den Anteil der Langzeitarbeitslosen. Die Verdrängungsdynamik war im Betrachtungszeitraum eher unauffällig und lag unter dem bezirklichen Durchschnitt.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Hausburgviertel aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial und die Verdrängungsdynamik sind durchschnittlich. Die Aufwertungsdynamik und das Verdrängungspotenzial sind sehr gering ausgeprägt.

Planungsraum	02050602	SAMARITERVIERTEL	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	------------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	20.396 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	13 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	82 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	5 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 12 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	25 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	670	
Anzahl der Wohnungen	11.129	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.967 €	3.100 €	
Eigentumsquote	34 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,43 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	28 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	9 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 81 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 49 %	+ 52 %

Das Samariterviertel ist einer der bevölkerungsreichsten Planungsräume in Friedrichshain-Kreuzberg, mit einem kontinuierlichen Wachstum. Der Anteil an Menschen im Erwerbsalter ist überdurchschnittlich hoch, im Gebiet leben wenige Senioren. Die Wohnbebauung ist überwiegend von Altbauten geprägt.

Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich. Während die Kaufpreise noch unter dem bezirklichen Mittel liegen, sind die Angebotsmieten und die Eigentumsquote bereits auf einem hohen Niveau.

Die Entwicklung der Kaufpreise und Angebotsmieten verlief in den letzten Jahren ebenfalls durchschnittlich. Die Umwandlungsdynamik lag leicht über dem bezirklichen Wert.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	17 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	13 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	8 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 8 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 3 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	- 0,8 %	+ 1 %	+ 1 %

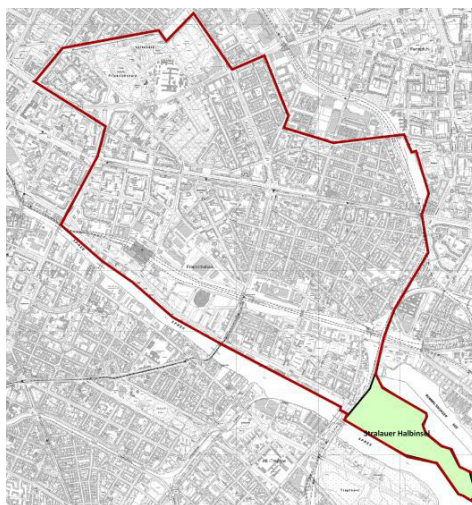
Das Verdrängungspotenzial ist im Planungsraum Samariterviertel sehr gering ausgeprägt. In allen drei Altersklassen liegt der Anteil an Transferleistungsempfängern unter dem Niveau des Bezirks. Die Verdrängungsdynamik ist durchschnittlich.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Samariterviertel als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial und die -dynamik sind durchschnittlich. Ein Verdrängungspotenzial ist nur in geringem Maß vorhanden bei einer durchschnittlichen Verdrängungsdynamik.

Planungsraum	02050804	STRALAUER HALBINSEL	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	---------------------	-------------------------

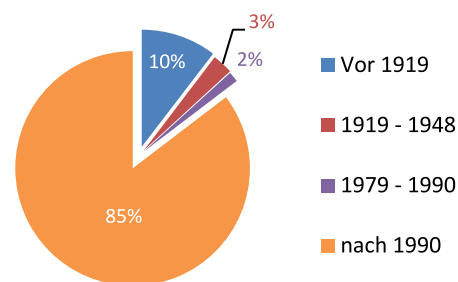
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	3.730 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	18 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	70 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	12 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 34 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	20 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	214	
Anzahl der Wohnungen	1.629	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	4.361 €	3.100 €
Eigentumsquote	57 %	24 %
Angebotsmiete (Median)	12,00 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	21 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	3 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 41 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 32 %	+ 52 %

Im Gebiet Stralauer Halbinsel leben vergleichsweise wenige Menschen, es besteht jedoch ein sehr starkes Bevölkerungswachstum. Die Bevölkerung ist überdurchschnittlich jung, der Anteil an Kindern und Jugendlichen im Planungsraum ist vergleichsweise hoch. Die Wohnbebauung ist überwiegend von Neubauten der Nachwendezeit geprägt, bei fortgesetzter Bautätigkeit.

Das Aufwertungspotenzial im Bestand ist sehr niedrig, da in den vorhandenen bzw. neu gebauten Gebäudebeständen bereits ein hohes bis sehr hohes Preisniveau und eine sehr hohe Eigentumsquote bestehen. Die Entwicklung der letzten Jahre ist von einer geringen Aufwertungsdynamik im Bestand gekennzeichnet. Der Grund hierfür liegt am bereits hohen Niveau der Mieten und Kaufpreise. Die Wohnungsmarktdynamik ist vor allem durch eigentumsorientierten Neubau geprägt.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	4 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	4 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	2 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 1,3 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 1,6 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 0,9 %	+ 1 %	+ 1 %

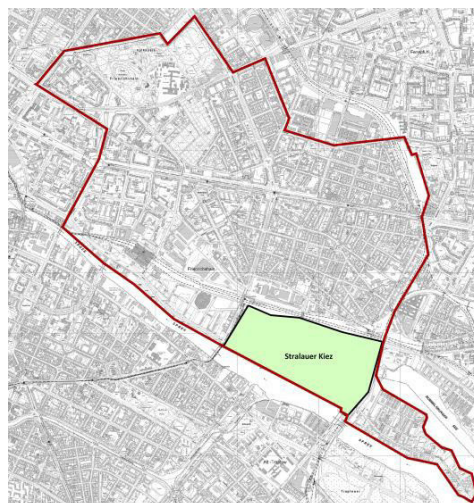
Das Verdrängungspotenzial ist sehr gering, in allen Altersklassen liegt die Armut auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Entwicklung der letzten Jahre ist von einem vergleichsweise sehr geringen Rückgang der Einkommensarmut gekennzeichnet.

ERGEBNIS

Die quantitative Analyse klassifiziert den Planungsraum Stralauer Halbinsel aufgrund der vorhandenen Datenlage als **sehr unauffällig**. Die Potenziale für Aufwertung und Verdrängung in den vorhandenen Wohnungsbeständen im Planungsraum sind gering. Dementsprechend gibt es nur einen geringen Rückgang der Einkommensarmut und eine geringe Wohnungsmarktdynamik im Bestand.

Planungsraum	02050803	STRALAUER KIEZ	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	----------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	6.716 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	11 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	82 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	7 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 9 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	25 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	283	
Anzahl der Wohnungen	4.000	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter - Vor 1919 1919 - 1948 1949 - 1978 1979 - 1990 - nach 1990
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.129 €	3.100 €	
Eigentumsquote	29 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	22 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	7 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 131 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 61 %	+ 52 %

Im Stralauer Kiez leben 2 % der Bezirksbewohner*innen, bei einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum. Im Planungsraum leben überdurchschnittlich viele Menschen im Erwerbsalter, der Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie an Senioren ist hingegen geringer als im Bezirk. Die Wohnbebauung ist heterogen, es dominieren Altbauten sowie nachrangig Gebäude aus 1950er – 1970er Jahren.

Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich. Die Miet- und Kaufpreise entsprechen denen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Eigentumsquote ist überdurchschnittlich hoch, es existieren zudem nur relativ wenige Kleinwohnungen, die sich z.B. für Zusammenlegungen eignen. Es ist allerdings eine erhöhte Aufwertungs-dynamik erkennbar, die sich vor allem durch einen starken Anstieg der Kaufpreise zeigt.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	29 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	14 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	6 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 5 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 4,5 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 1,8 %	+ 1 %	+ 1 %

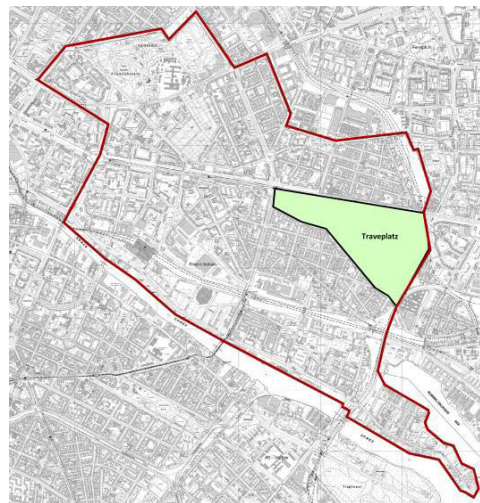
Das Verdrängungspotenzial ist gering, in allen Altersklassen liegt die Armut auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Verdrängungsdynamik ist durchschnittlich. Der Anteil an Empfänger*innen von Transferleistungen ist in der Gruppe der unter 15-Jährigen unterdurchschnittlich, in der Gruppe der 15-65 – Jährigen überdurchschnittlich stark zurückgegangen.

ERGEBNIS

Die quantitative Analyse klassifiziert den Planungsraum Stralauer Kiez aufgrund der vorhandenen Datenlage als **unauffällig**. Die Potenziale für Aufwertung und Verdrängung in den vorhandenen Wohnungsbeständen im Planungsraum sind gering. Jedoch sind eine erhöhte Aufwertungsdynamik sowie eine durchschnittliche Verdrängungsdynamik zu verzeichnen.

Planungsraum	02050801	TRAVEPLATZ	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	18.946 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	12 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	84 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	4 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 9 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	28 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	700	
Anzahl der Wohnungen	10.461	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.859 €	3.100 €	
Eigentumsquote	29 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	32 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	10 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 66 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 43 %	+ 52 %

Das Gebiet Traveplatz ist eines der bevölkerungsreicheren Wohnviertel im Bezirk, bei einem fortgesetzten Bevölkerungswachstum. Im Planungsraum ist der Anteil an Bewohner*innen im Erwerbsalter hoch, der Anteil an Senior*innen hingegen vergleichsweise niedrig. Die Wohnbebauung ist überwiegend von Altbauten geprägt.

Das Aufwertungspotenzial ist noch durchschnittlich. Kaufpreise und Angebotsmieten liegen etwas unter dem Friedrichshain-Kreuzberger Niveau. Es gibt einen relativ hohen Anteil an Altbauwohnungen und viele Kleinwohnungen. Der Anteil an Eigentumswohnungen ist bereits überdurchschnittlich hoch.

Es gibt es eine durchschnittliche Aufwertungsdynamik, mit vergleichsweise unterdurchschnittlichen Erhöhungen der Kaufpreise und Angebotsmieten aber einer starken Umwandlungsdynamik.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	27 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	14 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	8 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 10 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 3,2 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 2,1 %	+ 1 %	+ 1 %

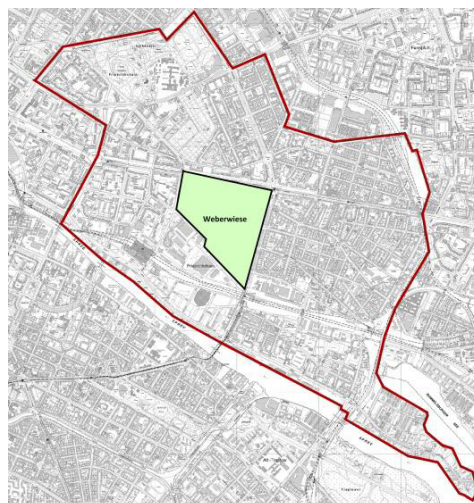
Das Verdrängungspotenzial ist gering, in allen Altersklassen liegt die Armut unter dem bezirklichen Niveau. Die Verdrängungsdynamik ist durchschnittlich. Während die Kinderarmut überdurchschnittlich stark zurückgegangen ist, ist die Altersarmut stärker gestiegen als im gesamten Bezirk.

ERGEBNIS

Die quantitative Analyse klassifiziert den Planungsraum Traveplatz aufgrund der vorhandenen Datenlage als **mäßig auffällig**. Die Miet- und Kaufpreise liegen noch unter dem bezirklichen Mittel und sind in den letzten Jahren unterdurchschnittlich gestiegen. Es gibt jedoch eine erhöhte Umwandlungsdynamik und bereits eine überdurchschnittliche Eigentumsquote. Das Verdrängungspotenzial ist gering ausgeprägt bei einer durchschnittlichen Dynamik.

Planungsraum	02040702	WEBERWIESE	Ortsteil Friedrichshain
--------------	----------	------------	-------------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	10.686 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	12 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	76 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	12 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 6 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	21 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	384	
Anzahl der Wohnungen	5.984	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.981 €	3.100 €	- Vor 1919 1919 - 1948 1949 - 1978 1979 - 1990 - nach 1990
Eigentumsquote	22 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	30 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	10 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 55 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 41 %	+ 52 %

Das Gebiet Weberwiese besitzt eine für Friedrichshain-Kreuzberg durchschnittliche Bevölkerungsgröße, bei einem leicht unterdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum. Die Altersstruktur entspricht weitgehend derjenigen im Bezirk insgesamt, mit einem etwas höheren Anteil an Senior*innen. Die Wohnbebauung ist heterogen, es dominieren Altbaubestände, Bauten des sozialistischen Klassizismus sowie der industriellen Fertigbauweise der DDR-Zeit. Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich. Angebotsmieten, Kaufpreise und die Eigentumsquote bewegen sich noch auf einem für Friedrichshain-Kreuzberg leicht unterdurchschnittlichen Niveau, der Anteil an Kleinwohnungen ist etwas höher als im gesamten Bezirk. Im Planungsraum ist ebenfalls nur eine durchschnittliche Aufwertungs-dynamik erkennbar, mit unterdurchschnittlichen Steigerungen der Kaufpreise und Angebotsmieten, jedoch einer über-durchschnittlichen Umwandlungsdynamik.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	14 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	10 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	3 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

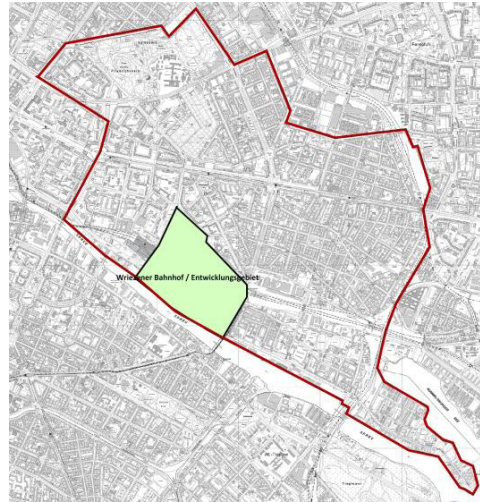
	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	- 2 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	- 2 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 0,2 %	+ 1 %	+ 1 %

Das Verdrängungspotenzial im Planungsraum ist gering. In allen drei Altersgruppen liegt der Anteil an Transferleistungsempfänger*innen deutlich unter dem Niveau von Friedrichshain-Kreuzberg. Die Entwicklung der letzten Jahre weist eine vergleichsweise unterdurchschnittliche Dynamik auf. Der Rückgang der Einkommensarmut ist vor allem in der Gruppe der Kinder deutlich geringer als im gesamten Bezirk.

ERGEBNIS

Die quantitative Analyse klassifiziert den Planungsraum Weberwiese aufgrund der vorhandenen Daten als **unauffällig**. Das Verdrängungspotenzial ist gering, es ist keine verstärkte Verdrängungsdynamik erkennbar. Aufwertungspotenzial und -dynamik bewegen sich auf einem für Friedrichshain-Kreuzberg durchschnittlichen Niveau.

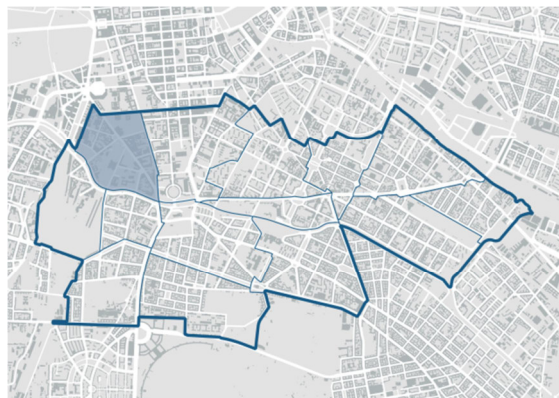
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	1.077 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	18 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	80 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	2 %	10 %
Migrationshintergrund	66 %	40 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 128 %	+7 %
Anzahl Wohngebäude	25	
Anzahl der Wohnungen	692	



Im wenig bebauten Planungsraum Wriezener Bahnhof leben nur 0,4 % der Friedrichshain-Kreuzberger*innen, das Bevölkerungswachstum ist allerdings aufgrund der hohen Bautätigkeiten in den letzten Jahren stark wachsend. Senior*innen sind im Planungsraum deutlich unterrepräsentiert. Das Gebiet ist überwiegend durch Neubauten geprägt. Aufgrund der geringen Datenlage wurde der Planungsraum Wriezener Bahnhof von der Analyse ausgenommen.

Planungsraum	02010101	ASKANISCHER PLATZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	-------------------	--------------------

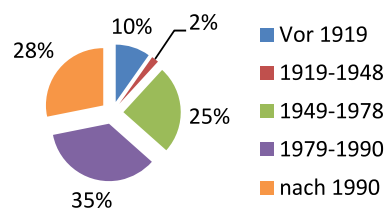
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	6.133 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	14 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	77 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	9 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+1 %	+7 %
Migrationshintergrund	69,3%	40 %
Anzahl Wohngebäude	155	
Anzahl der Wohnungen	2.914	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.702 €	3.100 €
Eigentumsquote	11,6 %	24 %
Angebotsmiete (Median)	9,77 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	38,3 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	7,3 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 180 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 50 %	+ 52 %

Im Planungsraum Askanischer Platz leben 2% der Bezirksbewohner*innen, das Bevölkerungswachstum ist vergleichsweise gering. Die Altersverteilung der Bewohner*innen im Planungsraum entspricht weitestgehend der Verteilung im Gesamtbezirk. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund liegt signifikant über dem Bezirksniveau. Das Aufwertungspotenzial ist im Planungsraum als erhöht einzuschätzen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen deutlich über denen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, bei unterdurchschnittlichen Angebotsmieten. Die Eigentumsquote ist nur halb so hoch wie im Bezirksdurchschnitt. Verstärkend wirkt sich auch der hohe Anteil an Kleinwohnungen auf das Aufwertungspotenzial aus. 25 % der Wohnbebauung sind Nachkriegsgebäude. Die Aufwertungs-dynamik ist sehr hoch. Die konträren Entwicklungen der Kaufpreise im Vergleich zu den Angebotsmieten spiegeln einen Aufwertungsdruck wider: Während die Kaufpreise etwa doppelt so stark wie im Bezirksdurchschnitt anstiegen, entsprach der Anstieg der Angebotsmieten im Vergleichszeitraum dem Bezirksniveau. Aufgrund der entsprechenden Ertragslücke, ist anzunehmen, dass Investitionsreize bestehen.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	59,6 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	29,5 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	24,5 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	4,1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	-6,7 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-5,5 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+3,9 %	+1 %	+ 1 %

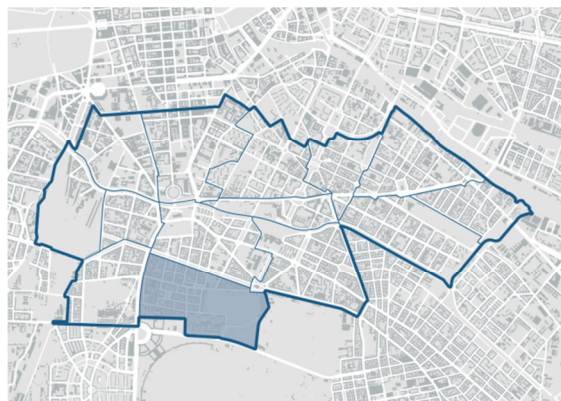
Die Einkommensarmut ist hoch und liegt in allen Altersklassen über dem bezirklichen Mittel. Bei Kindern und Senior*innen ist die Abweichung vom Bezirksdurchschnitt besonders auffällig. Damit ist das Verdrängungspotenzial als erhöht einzuschätzen. Die Verdrängungsdynamik am Askanischen Platz ist durchschnittlich. Am auffälligsten ist die stärkere rückläufige Entwicklung der Einkommensarmut der Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter. Der Rückgang der Einkommensarmut von Kindern entspricht in etwa dem Bezirksniveau. Der Anteil der an Altersarmut Betroffenen wuchs stärker als im Bezirk insgesamt.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Askanischer Platz als **sehr auffällig**. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Transferzahlungsempfänger*innen steht sehr hohen Kaufpreisentwicklungen gegenüber. Trotz der relativ jungen Bebauung ist das Aufwertungspotenzial als erhöht einzuschätzen. Die Nähe zum Potsdamer Platz, der hohe Anteil an Kleinwohnungen und die niedrige Eigentümergebiet sind Indizien. Aufgrund der zu erwartenden Mietsteigerungen ist das Verdrängungspotenzial der von Einkommensarmut in der Mehrzahl betroffenen migrantischen Bevölkerung hoch. Aufwertungs- und Verdrängungsdynamiken sind bis dato noch durchschnittlich.

Planungsraum	02020205	CHAMISSOKIEZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	--------------	--------------------

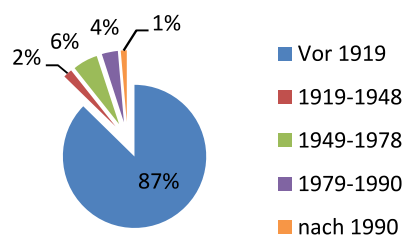
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	14.982 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	12 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	78 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	10 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 4 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	39 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	652	
Anzahl der Wohnungen	7.643	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.077 €	3.100 €
Eigentumsquote	25,9%	24 %
Angebotsmiete (Median)	10,56 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	23,2 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010 -2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	7,3 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 51,4 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 42,9 %	+ 52 %

Im Planungsraum Chamissokiez leben 5% der Bevölkerung Friedrichshain-Kreuzbergs. Das Bevölkerungswachstum ist geringer als im Bezirk. Der Anteil der Bewohner*innen mit Migrationshintergrund entspricht dem Bezirksanteil. Gebäude aus der Gründerzeit dominieren im Planungsraum, ihr Anteil liegt bei knapp 90%.

Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich ausgeprägt. Die Kaufpreise bewegen sich auf dem Bezirksniveau, die Angebotsmieten leicht darüber. Die Eigentumsquote ist höher als im Gesamtbezirk. Die Aufwertungsdynamik war im Vergleichszeitraum gering. Sowohl die Kaufpreise als auch die Angebotsmieten sind zwischen 2010 und 2015 unterdurchschnittlich gestiegen.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	23,9 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	14,5 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	12,7 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2,1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	-6,2 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-2,6 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	-0,1 %	+1 %	+1 %

Das Verdrängungspotenzial ist als relativ gering einzuschätzen, die -dynamik ist unauffällig. Die Einkommensarmut liegt in allen Altersklassen mit Ausnahme der Über-65-Jährigen unter dem Mittel des Bezirks. Sie ist im Vergleichszeitraum in allen Altersgruppen geringer zurückgegangen als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

ERGEBNIS

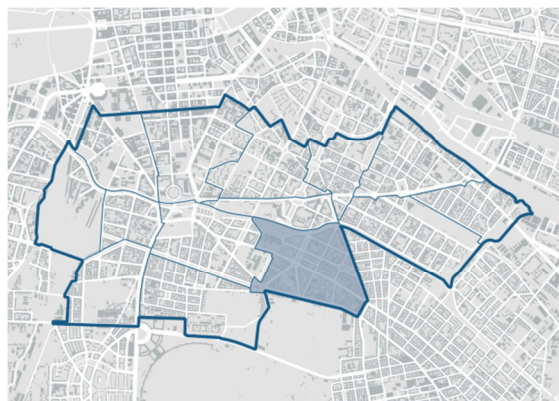
Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Chamissokiez aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Die Aufwertungsdynamik ist in Bezug auf die Entwicklung der Kaufpreise und der Angebotsmieten niedrig. Die Einkommensarmut und damit das Verdrängungspotenzial sind auf einem relativ niedrigen bis durchschnittlichen Niveau. Bis dato ist die Verdrängungsdynamik als niedrig einzuschätzen.

Planungsraum	02020201	GLEISDREIECK/ ENTWICKLUNGSGEBIET	Ortsteil Kreuzberg
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	
Bevölkerung	643 EW	278.393 EW	
Bevölkerung < 15 Jahre	14 %	13 %	
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	81 %	77 %	
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	5 %	10 %	
Migrationshintergrund	44,5%	40 %	
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 142 %	+7 %	
Anzahl Wohngebäude	23		
Anzahl der Wohnungen	402		

Im wenig bebauten Planungsraum Gleisdreieck leben nur 0,2 % der Friedrichshain-Kreuzberger*innen, das Bevölkerungswachstum ist allerdings aufgrund der hohen Bautätigkeiten in den letzten Jahren stark wachsend. Senior*innen sind im Planungsraum unterrepräsentiert. Das Gebiet ist überwiegend durch Neubauten geprägt. Aufgrund der geringen Datenlage wurde der Planungsraum Gleisdreieck von der Analyse ausgenommen.

Planungsraum	02020206	GRAEFEKIEZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	------------	--------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	19.172 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	14 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	77 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	9 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 6 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	44,4 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	656	
Anzahl der Wohnungen	9.656	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.077 €	3.100 €	- Vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1990 - nach 1990
Eigentumsquote	26,0 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,28 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	30,3 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	10,4 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 65,3 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 52,3 %	+ 52 %

Im Graefekiez leben 6 % der Bewohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg, das Bevölkerungswachstum entspricht den Bezirkswert. Die Verteilung der drei Altersgruppen entspricht dem Bezirksdurchschnitt. Menschen mit einem Migrationshintergrund sind im Planungsraum leicht überdurchschnittlich vertreten.

Das Aufwertungspotenzial im Graefekiez ist durchschnittlich. Die Kaufpreise liegen leicht unter, die Angebotsmieten leicht über dem Bezirksniveau. Die überwiegende gründerzeitliche Gebäudestruktur und der hohe Anteil an Kleinwohnungen verstärken das Aufwertungspotential. Die Aufwertungsdynamik ist aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an Umwandlungen erhöht. Die Entwicklung der Kaufpreise und der Angebotsmieten verlief in den letzten Jahren moderat im Vergleich zur bezirklichen Ebene.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	36,3 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	19,3 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	13,7 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2,6 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	-9 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-4 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	-1 %	+ 1 %	+ 1 %

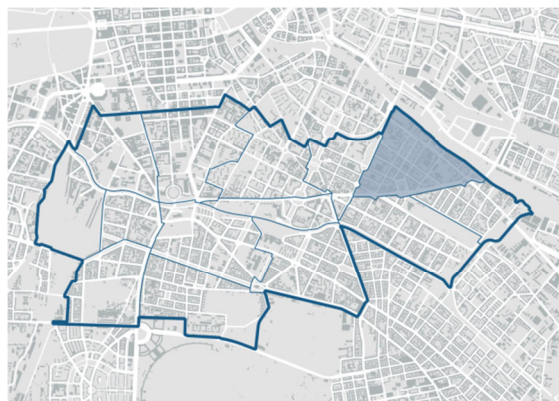
Das Verdrängungspotenzial ist im Planungsraum Graefekiez als durchschnittlich einzuschätzen. Die Einkommensarmut entspricht in allen Altersklassen in etwa dem Bezirksdurchschnitt. Auffällig ist der Rückgang der Armut in allen drei Altersklassen.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Graefekiez als **mäßig auffällig**. Die Kaufpreise liegen noch unter dem Niveau von Friedrichshain-Kreuzberg. Der prozentuale Anteil an Umwandlungen von Bestandswohnungen war im Betrachtungszeitraum überdurchschnittlich hoch. Die beliebte gründerzeitliche Bebauungsstruktur und der hohe Anteil an Kleinwohnungen sprechen für ein Aufwertungspotenzial. Im Rückgang der Einkommensarmut zeigt sich eine erhöhte Verdrängungsdynamik.

Planungsraum	02030302	LAUSITZER PLATZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	-----------------	--------------------

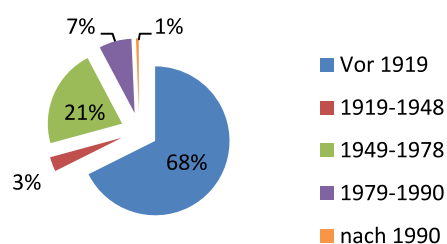
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	13.205 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	14 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	76 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	10 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 2 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	52,9%	40 %
Anzahl Wohngebäude	478	
Anzahl der Wohnungen	6.401	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.394 €	3.100 €
Eigentumsquote	15,6 %	24 %
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	28,1 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	4,4 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 87,7 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 68,4 %	+ 52 %

Im Planungsraum Lausitzer Platz wohnen 5 % der Einwohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg. Im Vergleichszeitraum gab es nur einen geringen Bevölkerungszuwachs. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist höher als der Durchschnitt. Die Wohnbebauung ist zu gut zwei Dritteln durch gründerzeitliche Gebäude geprägt. Der Anteil an Kleinwohnungen liegt im Durchschnitt.

Das Aufwertungspotenzial ist im Planungsraum als erhöht, aber noch durchschnittlich einzuschätzen. Die Kaufpreise liegen leicht über, die Angebotsmieten etwas unter dem Bezirksniveau. Aufgrund der entstehenden Ertragslücke und der Attraktivität der gründerzeitlichen Bestände ist von Investitionsanreizen auszugehen. Im Vergleichszeitraum haben sich die Angebotsmieten überdurchschnittlich stark entwickelt. Der Anteil an Umwandlungen liegt unter dem Durchschnitt. Die Aufwertungsdynamik ist als durchschnittlich einzuschätzen.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	46,3 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	26,5 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	21,2 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	3,5 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	-8,0 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-3,0 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	-0,6 %	+ 1 %	+ 1 %

Das Verdrängungspotenzial ist erhöht. Die Einkommensarmut liegt in allen Altersklassen über den Durchschnittswerten des Bezirks. Ein überdurchschnittlich starker Rückgang der Einkommensarmut ist im Planungsraum Lausitzer Platz nicht vorhanden. Nur die Altersarmut ist entgegen dem bezirklichen Trend leicht rückläufig..

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Lausitzer Platz aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **sehr auffällig**. Hauptindikatoren für die Einschätzung sind ein sehr hohes Verdrängungspotenzial sowie bei einzelnen Indikatoren eine leicht erhöhte Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik. Auffällig ist die Ertragslücke aus leicht unterdurchschnittlichen Angebotsmieten bei erhöhten Kaufpreisen und geringer Eigentumsquote.

Planungsraum	02010102	MEHRINGPLATZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	--------------	--------------------

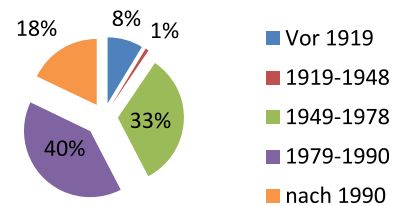
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	13.405 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	17 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	70 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	13 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 6 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	66,3%	40 %
Anzahl Wohngebäude	352	
Anzahl der Wohnungen	6.359	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	4.098 €	3.100 €
Eigentumsquote	10,0 %	24 %
Angebotsmiete (Median)	11,50 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	27,6 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	2,6 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+126,3 %	+93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+85,5 %	+52 %

Im Planungsraum Mehringplatz leben 5 % der Bezirksbewohner*innen. Die Einwohner*innenzahl hat sich zwischen 2010 und 2015 um 6% erhöht. Der Anteil an Personen im Erwerbsalter ist niedriger, der Anteil an Kindern und Senior*innen höher als im Bezirk. Menschen mit Migrationshintergrund sind im Planungsraum signifikant stärker vertreten. Die Wohnbebauung ist durch Gebäude der Nachkriegszeit, insbesondere der 1970er und 1980er Jahre geprägt. Der Anteil an Kleinwohnungen liegt im bezirklichen Mittel.

Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich. Die Kaufpreise bewegen sich bereits deutlich über dem Bezirksniveau, auch die Angebotsmieten sind überdurchschnittlich hoch. Die Eigentumsquote ist nur halb so hoch wie im Gesamtbezirk. Die Aufwertungsdynamik ist aufgrund der überdurchschnittlich starken Entwicklungen der Kaufpreise und Angebotsmieten stark erhöht. Die Anzahl der Umwandlungen in Eigentumswohnungen war im Vergleichszeitraum gering.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	64,4 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	37,1 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	22,1 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	5,3 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010 -2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	-6,7 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-4,7 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+2,9 %	+1 %	+1 %

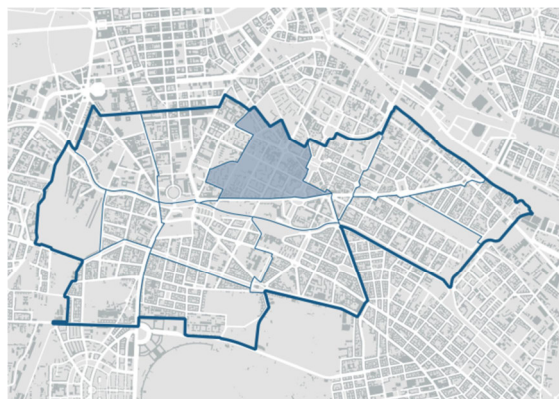
Das Verdrängungspotenzial ist im Planungsraum Mehringplatz sehr hoch. Die Einkommensarmut liegt in allen Altersklassen deutlich über den Durchschnittswerten des Bezirks. Auch der Anteil an Langzeitarbeitslosen ist höher. Die Verdrängungsdynamik ist im Vergleichszeitraum durchschnittlich. Der Rückgang der Einkommensarmut in der mittleren Altersklasse ist etwas stärker als im Bezirk. Die rückläufige Entwicklung der Einkommensarmut bei Kindern lag etwas unter dem Durchschnitt. Die Zunahme an transferzahlungsabhängigen Senior*innen bewegte sich etwas über dem Niveau des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Mehringplatz aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **sehr auffällig**. Im Planungsraum gibt es wegen des sehr hohen Anteils an transferzahlungsabhängigen Bewohner*innen ein sehr hohes Verdrängungspotenzial. Die Verdrängungsdynamik war bisher durchschnittlich. Das Aufwertungspotenzial ist aufgrund der bereits hohen Kaufpreise und überdurchschnittlichen Angebotsmieten bei geringer Eigentumsquote durchschnittlich. Die Aufwertungsdynamik ist aufgrund der stark überdurchschnittlichen Entwicklungen der Kaufpreise und Angebotsmieten als erhöht einzuschätzen.

Planungsraum	02010103	MORITZPLATZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	-------------	--------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	15.524 EW	278.393 EW
Bevölkerung unter 15 Jahre	17 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	70 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	13 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 5 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	68 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	374	
Anzahl der Wohnungen	7.082	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.572 €	3.100 €	- Vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1990 - nach 1990
Eigentumsquote	6,9 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	8,98 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	26,7 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	0,9 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 130,5 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 54,8 %	+ 52 %

Im Planungsraum Moritzplatz leben 6 % der Bezirksbewohner*innen. Das Bevölkerungswachstum liegt etwas unter dem Durchschnitt. Der Anteil an Personen im Erwerbsalter ist niedriger, der Anteil an Kindern und Senior*innen hingegen höher als im Gesamtbezirk. Menschen mit Migrationshintergrund sind im Planungsraum signifikant stärker vertreten. Die Wohnbebauung ist zu einem Viertel durch gründerzeitliche Gebäude und zu zwei Dritteln durch Gebäude der Nachkriegszeit geprägt. Der Anteil an Kleinwohnungen liegt im bezirklichen Mittel.

Das Aufwertungspotenzial ist als stark erhöht einzuschätzen. Die Kaufpreise und Angebotsmieten bewegen sich deutlich unter dem Niveau des Bezirks. Auch die Eigentumsquote ist vergleichsweise sehr niedrig.

Die Aufwertungsdynamik ist noch als durchschnittlich einzuschätzen. Im Vergleichszeitraum stiegen die Kaufpreise überdurchschnittlich stark. Die Angebotsmieten haben sich dagegen im Durchschnitt des Bezirks entwickelt. Der Anteil an Umwandlungen zu Eigentumswohnungen war sehr gering ausgeprägt.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II unter 15 Jahre	72,1 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 bis < 65 Jahre	44,3 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	16,1 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	6,1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

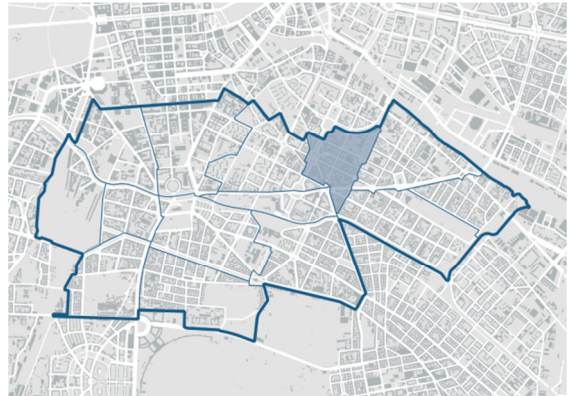
	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	-3,4 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-2,8 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+2,6 %	+1 %	+ 1 %

Das Verdrängungspotenzial im Planungsraum Moritzplatz ist als sehr hoch einzuschätzen. Die Einkommensarmut liegt in allen Altersklassen deutlich über dem Niveau des gesamten Bezirks. Auch der Anteil an Langzeitarbeitslosen ist höher. Die Verdrängungsdynamik war in allen Altersklassen bis dato gering. Besonders in der Gruppe der unter 15-Jährigen ging der Anteil der Transferleistungsempfänger*innen unterdurchschnittlich stark zurück. Die Altersarmut nahm hingegen verstärkt zu.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Moritzplatz aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **sehr auffällig**. Im Planungsraum gibt es wegen des sehr hohen Anteils an transferzahlungsabhängigen Bewohner*innen unter 65 Jahren ein sehr hohes Verdrängungspotenzial. Die Verdrängungsdynamik war bisher gering. Das Aufwertungspotenzial ist aufgrund der Ertragslücke aus niedrigeren Angebotsmieten und erhöhten Kaufpreisen bei geringer Eigentumsquote als hoch einzuschätzen, die Aufwertungsdynamik ist trotz der überdurchschnittlichen Entwicklung der Kaufpreise bislang durchschnittlich.

Planungsraum	02030301	ORANIENPLATZ	Ortsteil Kreuzberg
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	
Bevölkerung	9.186 EW	278.393 EW	
Bevölkerung < 15 Jahre	13 %	13 %	
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	77 %	77 %	
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	10 %	10 %	
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 1 %	+ 7 %	
Migrationshintergrund	62 %	40 %	
Anzahl Wohngebäude	376		
Anzahl der Wohnungen	3.758		



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.408 €	3.100 €	■ Vor 1919 ■ 1919-1948 ■ 1949-1978 ■ 1979-1990 ■ nach 1990
Eigentumsquote	10,2 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,12 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	22,6 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	2,5 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+80,6 %	+93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+84,3 %	+52 %

Im Planungsraum Oranienplatz leben 3% der Bewohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg. Die Verteilung der Altersgruppen entspricht den Werten des gesamten Bezirks. Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund liegt deutlich über dem bezirklichen Mittel. Die Wohnbebauung ist in großem Maße durch gründerzeitliche Gebäude geprägt. Der Anteil an Kleinwohnungen liegt unter dem Niveau von Friedrichshain-Kreuzberg.

Das Aufwertungspotenzial und die Aufwertungsdynamik sind im Planungsraum als durchschnittlich einzuschätzen. Die Kaufpreise liegen über, die Angebotsmieten leicht unter dem Bezirksdurchschnitt. Die Eigentumsquote beträgt weniger als die Hälfte des Mittelwerts von Friedrichshain-Kreuzberg. In den vergangenen Jahren haben sich die Angebotsmieten stark über-, die Kaufpreise unterdurchschnittlich entwickelt. Die Anzahl der Umwandlungen in Eigentumswohnungen lag deutlich unter dem Durchschnitt.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	57,7 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	32,0 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	24,4 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	4,2 %	3 %	3 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

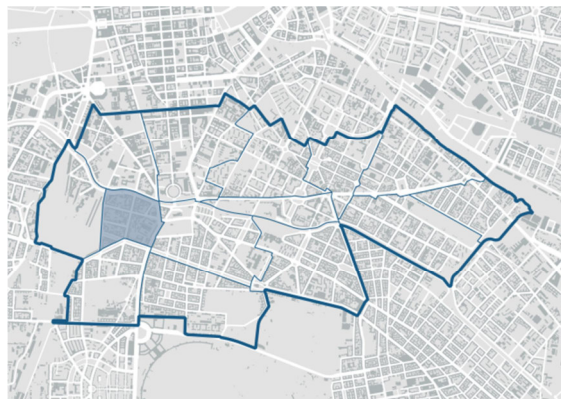
	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II unter 15 Jahre	-3,6 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-3,1 %	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+0,9 %	+1 %	+1 %

Das Verdrängungspotenzial im Planungsraum Oranienplatz ist als erhöht einzuschätzen. Die Einkommensarmut liegt in allen Altersklassen deutlich über dem Bezirksniveau. Besonders Kinder und ältere Menschen sind überdurchschnittlich stark von Einkommensarmut betroffen. Die Verdrängungsdynamik ist als durchschnittlich einzuschätzen. Die rückläufige Entwicklung der Einkommensarmut von Kindern war im Vergleichszeitraum weniger stark ausgeprägt. Die Entwicklungen der Einkommensarmut in den beiden anderen Altersgruppen entsprechen dem Durchschnitt.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Oranienplatz aufgrund der untersuchten Entwicklungen Verdrängungspotenzial als **sehr auffällig**. Diese Einschätzung ist in erster Linie auf das erhöhte Verdrängungspotenzial zurückzuführen: Im Planungsraum leben überdurchschnittlich viele einkommensarme Bewohner*innen. Die Verdrängungsdynamik war bisher durchschnittlich. Das Aufwertungspotenzial ist trotz der leicht unterdurchschnittlichen Angebotsmieten bei sehr geringer Eigentumsquote noch als durchschnittlich einzuschätzen. Die Aufwertungsdynamik ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Entwicklungen der Kaufpreise sowie der geringen Anzahl an Umwandlungen noch als durchschnittlich zu bezeichnen, jedoch fallen die überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen auf.

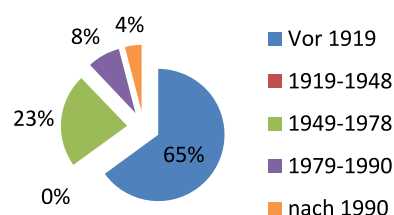
Planungsraum	02020202	RATHAUS YORCKSTRASSE	Ortsteil Kreuzberg
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	
Bevölkerung	5.832 EW	278.393 EW	
Bevölkerung < 15 Jahre	14 %	13 %	
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	76 %	77 %	
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	10 %	10 %	
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 7 %	+ 7 %	
Migrationshintergrund	40 %	40 %	
Anzahl Wohngebäude	224		
Anzahl der Wohnungen	2.855		



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.908 €	3.100 €
Eigentumsquote	28,9 %	24 %
Angebotsmiete (Median)	10,59 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	25,6 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	7,8 %	6,7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 80,6 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 52,2 %	+ 52 %

Im Planungsraum Rathaus Yorckstraße leben 2 % der Bewohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg. Das Bevölkerungswachstum im Planungsraum Rathaus Yorkstraße entspricht der Entwicklung im Gesamtbezirk. Die Verteilung der Altersgruppen und der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund gleichen den Werten des gesamten Bezirks.

Das Aufwertungspotenzial ist im Planungsraum als durchschnittlich einzuschätzen. Die Kaufpreise liegen unter dem Bezirksdurchschnitt, die Angebotsmieten leicht darüber. Die Eigentumsquote ist bereits vergleichsweise hoch. Die Wohnbebauung ist zu zwei Dritteln durch gründerzeitliche Gebäude geprägt. Der Anteil an Kleinwohnungen liegt leicht unter dem bezirklichen Niveau. In den vergangenen Jahren haben sich die Angebotsmieten entsprechend der Entwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg erhöht. Die Kaufpreise sind unterdurchschnittlich gestiegen. Die Anzahl der Umwandlungen in Eigentumswohnungen lag dagegen über dem Durchschnitt. Die Aufwertungsdynamik war bisher durchschnittlich.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	24,3 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 J.	16,3 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	11,0 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2,6 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	-12,4 %	-8 %	-3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	-3,2%	-3 %	-2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+0,8%	+1 %	+1 %

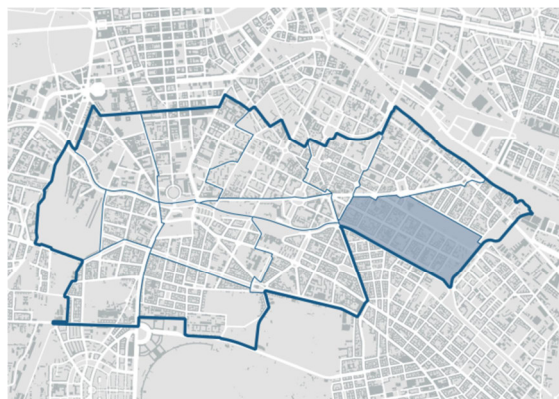
Das Verdrängungspotenzial ist als durchschnittlich einzuschätzen. Alle drei Altersklassen – insbesondere die Kinder – sind unterdurchschnittlich von Einkommensarmut betroffen, auch der Anteil an Langzeitarbeitslosen bewegt sich unter dem Niveau des Bezirks. Die Verdrängungsdynamik ist durchschnittlich. Der Anteil an Transferleistungsempfänger*innen ist in der Altersklasse der unter 15-Jährigen besonders stark zurückgegangen. Die beiden anderen Altersgruppen lagen im bezirklichen Mittel.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Rathaus Yorkstraße aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial ist durchschnittlich. Die Kaufpreise liegen unterhalb des bezirklichen Mittels bei leicht überdurchschnittlichen Angebotsmieten und einer erhöhten Eigentümerquote. Eine Aufwertungsdynamik war bisher lediglich bei der Anzahl der Umwandlungen erkennbar. Das Verdrängungspotenzial ist als niedrig einzuschätzen. Die Verdrängungsdynamik ist trotz des deutlichen Rückgangs von in Einkommensarmut lebenden Kindern noch als durchschnittlich einzuschätzen.

Planungsraum	02030401	REICHENBERGER STRAÙE	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	----------------------	--------------------

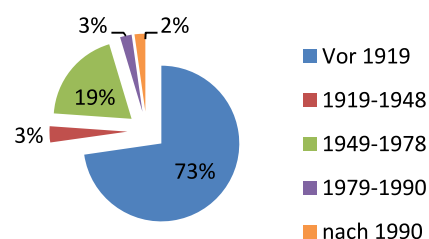
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	15.076 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	13 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	79 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	8 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 3 %	+7 %
Migrationshintergrund	47 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	547	
Anzahl der Wohnungen	7.999	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.217 €	3.100 €
Eigentumsquote	28,1 %	24 %
Angebotsmiete (Median)	10,98 €	10,17 €
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	35,2 %	27 %

Gebäudealter



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	10,9 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 91,9 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 56,9 %	+ 52 %

Im Planungsraum Reichenberger Straße leben 5 % der Einwohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg. Der Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter ist im Planungsraum etwas höher als im Bezirk, der Anteil der Senior*innen liegt dagegen leicht darunter. Bewohner*innen mit einem Migrationshintergrund sind bezogen auf den gesamten Ortsteil leicht überrepräsentiert.

Das Aufwertungspotenzial ist im Planungsraum Reichenberger Straße durchschnittlich. Die Angebotsmieten und Kaufpreise liegen leicht über dem bezirklichen Mittel. Fast drei Viertel der Gebäude sind vor 1919 gebaut worden, der Anteil an Kleinwohnungen ist überdurchschnittlich hoch, gleiches gilt für die Eigentümergebiet.

Die Aufwertungsdynamik war im Vergleichszeitraum erhöht. Der Anteil der Umwandlungen lag deutlich über dem Niveau des Bezirks. Auch die Mieten stiegen stärker als im Durchschnitt.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	39,8 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	20,7 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	14,6 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2,8 %	3 %	2,6 %

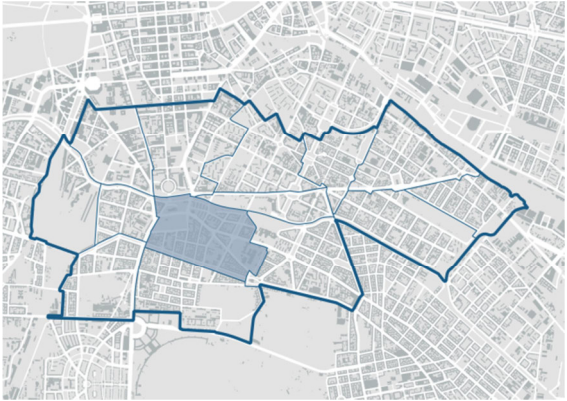
VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	- 8,0 %	- 8 %	- 2,7 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	- 3,5 %	- 3 %	- 1,9 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	- 1,5 %	+ 1 %	+ 0,9 %

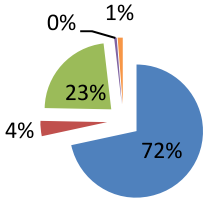
Das Verdrängungspotenzial ist noch durchschnittlich, obwohl der Anteil der Empfänger*innen von Transferleistungen in allen Altersgruppen leicht über den Bezirkswerten liegt. Die Verdrängungsdynamik war im Planungsraum durchschnittlich. Hier fällt vor allem der Rückgang der Altersarmut auf.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Reichenberger Straße als **mäßig auffällig**. Diese Einschätzung ist vor allem auf die erhöhte Aufwertungsdynamik und die noch durchschnittliche Verdrängungsdynamik zurückzuführen. Im Vergleichszeitraum wurden relativ viele Bestandswohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sind bis dato als durchschnittlich zu betrachten.

Planungsraum	02020204	URBANSTRASSE	Ortsteil Kreuzberg
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	
Bevölkerung	12.215 EW	278.393 EW	
Bevölkerung < 15 Jahre	12 %	13 %	
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	78 %	77 %	
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	9 %	10 %	
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 5 %	+ 7 %	
Migrationshintergrund	40,6 %	40 %	
Anzahl Wohngebäude	486		
Anzahl der Wohnungen	6.551		

AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.369 €	3.100 €	
Eigentumsquote	30,9 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,00 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	25,6 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	8 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 89 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 48 %	+ 52 %

Im Planungsraum Urbanstraße leben 4 % der Friedrichshain-Kreuzberger*innen. Das Bevölkerungswachstum liegt unter dem Durchschnitt. Der Anteil der Bewohner*innen mit Migrationshintergrund entspricht dem Durchschnittswert.

Das Aufwertungspotenzial und die Aufwertungsdynamik sind als durchschnittlich einzuschätzen. Die Kaufpreise liegen über dem bezirklichen Mittel und haben sich im Vergleichszeitraum durchschnittlich entwickelt. Die Angebotsmieten liegen leicht unter dem Niveau und haben sich weniger stark entwickelt als im Bezirksvergleich. Die Eigentümerquote ist überdurchschnittlich hoch, die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen liegt im Vergleichszeitraum leicht über dem Durchschnitt. Die Wohnbebauung ist zu fast zwei Dritteln durch gründerzeitliche Gebäude geprägt.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	25,6 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	14,5 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	12,5 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2,1 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

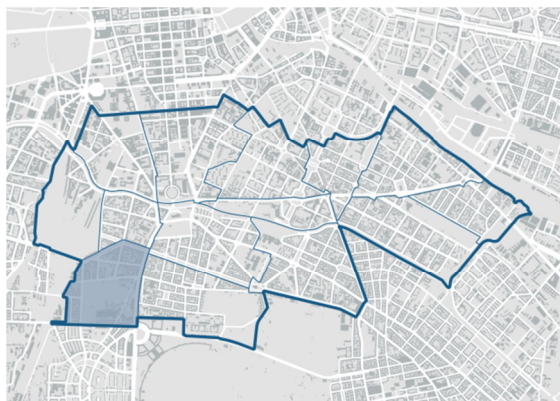
	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	- 3,2 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	- 3,0 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 1,4 %	+ 1 %	+ 1 %

Sowohl das Verdrängungspotenzial als auch die Verdrängungsdynamik sind im Planungsraum Urbanstraße durchschnittlich. Der Anteil an Transferleistungsempfänger*innen ist in allen Altersklassen bis auf die der über 65-Jährigen unterdurchschnittlich. Bezogen auf den Vergleichszeitraum ging der Anteil der auf Transferzahlungen angewiesenen Bewohner*innen unter 15 Jahre unterdurchschnittlich stark zurück, derjenige der anderen Altersgruppen liegt im Bezirksniveau.

ERGEBNIS

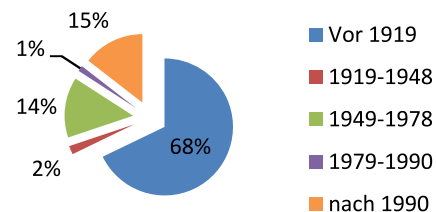
Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Urbanstraße aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial und die -dynamik sind durchschnittlich. Die Kaufpreise liegen leicht über, die Angebotsmieten leicht unter dem Bezirksmittel. Die Eigentümerquote ist bereits höher als im Bezirk, der Trend zu überdurchschnittlich vielen Umwandlungen wurde auch im Vergleichszeitraum fortgesetzt. Die Entwicklung der Kaufpreise und Angebotsmieten war durchschnittlich. Das Verdrängungspotenzial ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Anteile an einkommensarmen Haushalten als niedrig einzuschätzen. Auch die Verdrängungsdynamik war gering.

Planungsraum	02020203	VIKTORIAPARK	Ortsteil Kreuzberg
31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	
Bevölkerung	10.696 EW	278.393 EW	
Bevölkerung < 15 Jahre	13 %	13 %	
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	77 %	77 %	
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	10 %	10 %	
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 9 %	+ 7 %	
Migrationshintergrund	36,7 %	40 %	
Anzahl Wohngebäude	461		
Anzahl der Wohnungen	5.857		



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.212 €	3.100 €	
Eigentumsquote	38,5 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,50 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	24,2 %	27 %	



AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	7,1 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 27,3 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 59,8 %	+ 52 %

Im Planungsraum Viktoriapark leben 4 % der Bezirksbewohner*innen. Im Zeitraum 2010-2015 gab es einen Anstieg der Bevölkerung um 9 %. Die Verteilung der Altersgruppen entspricht derer des Bezirks. Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund liegt unter dem bezirklichen Mittel.

Sowohl das Aufwertungspotenzial als auch die -dynamik sind im Planungsraum durchschnittlich bis unauffällig. Die Kaufpreise und die Angebotsmieten liegen leicht über dem Werten des Bezirks. Die Eigentumsquote ist bereits sehr hoch. Die Wohnbebauung ist zu gut zwei Dritteln durch gründerzeitliche Gebäude geprägt. Der Anteil an Kleinwohnungen liegt leicht unter dem Niveau des Bezirks. In den vergangenen Jahren haben sich die Kaufpreise stark unterdurchschnittlich entwickelt, die Angebotsmieten sind dagegen etwas stärker gestiegen als im Bezirk. Der prozentuale Anteil an Umwandlungen in Eigentumswohnungen unterschied sich kaum vom Bezirk.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	24,0 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	13,4 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	9,7 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	1,9 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II <15 Jahre	-6,4 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65	-3,4 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+1,6 %	+ 1 %	+ 1 %

Ein Verdrängungspotenzial ist gering.. Alle drei Altersklassen, insbesondere die Gruppe der unter 15-Jährigen, sind deutlich unterdurchschnittlich von Einkommensarmut betroffen, auch der Anteil an Langzeitarbeitslosen bewegt sich unter dem Niveau des Bezirks. Die Verdrängungsdynamik war im Betrachtungszeitraum durchschnittlich. Die Kinderarmut ist deutlich geringer zurückgegangen als im Bezirk.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Viktoriapark aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **unauffällig**. Das Aufwertungspotenzial und die -dynamik sind durchschnittlich. Das Verdrängungspotenzial ist aufgrund des vergleichsweise geringen Anteils an Einkommensarmen als niedrig einzuschätzen. Die Verdrängungsdynamik war durchschnittlich.

Planungsraum	02010104	WASSERTORPLATZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	----------------	--------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	5.066 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	17 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	72 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	11 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 3 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	63,8 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	119	
Anzahl der Wohnungen	2.157	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	3.369 €	3.100 €	- Vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1990 - nach 1990
Eigentumsquote	11,9 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	7,27 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	22,8 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	0,5 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 75,3 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 35,9 %	+ 52 %

Der Planungsraum Wassertorplatz ist ein vergleichsweise kleines Gebiet mit einem geringen Bevölkerungswachstum. Hier leben 2 % der Bezirksbewohner*innen. Menschen im erwerbstätigen Alter sind unter-, Kinder und Senior*innen überrepräsentiert. Überdurchschnittlich viele Bewohner*innen haben einen Migrationshintergrund. Die Wohnbebauung ist durchmischt, knapp die Hälfte der Gebäude wurde vor dem Ersten Weltkrieg gebaut, mehr als ein Drittel zwischen 1949 und 1978.

Das Aufwertungspotenzial ist noch als durchschnittlich einzuschätzen. Der Median der Angebotsmieten liegt noch deutlich unter, die Verkaufspreise liegen dagegen über dem Bezirksniveau. Die Eigentumsquote ist nur etwa halb so hoch wie im bezirklichen Mittel. Der Anteil der Kleinwohnungen ist geringer als im Bezirk. Die Aufwertungsdynamik ist niedrig. Die Anzahl der Umwandlungen in Eigentumswohnungen ist sehr gering, die Entwicklung der Kaufpreise und der Angebotsmieten deutlich unter dem Kreuzberger Niveau.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	70,5 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 J.	37,2 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	29,1 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	4,7 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	- 4,4 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	- 5,9 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	+ 2,6 %	+ 1 %	+ 1 %

Das Verdrängungspotenzial ist im Planungsraum sehr hoch. Kinder sind von Einkommensarmut besonders stark betroffen. Auch die beiden anderen Altersgruppen sind überdurchschnittlich stark auf Transferleistungen angewiesen.

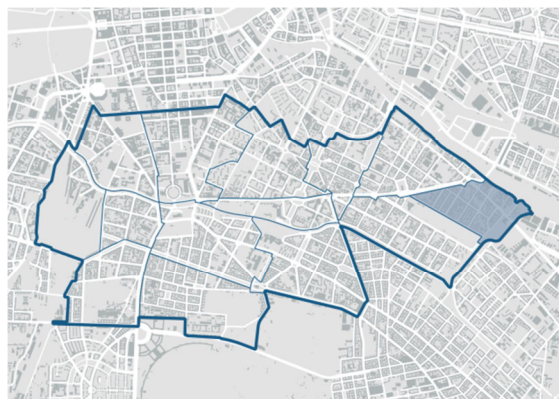
Die Verdrängungsdynamik war im Vergleichszeitraum erhöht. Der Rückgang der Einkommensarmut lag bei Kindern unter, bei Erwachsenen über dem bezirklichen Niveau. Der Anteil der auf Transferzahlungen angewiesenen Senior*innen stieg stärker als im Durchschnitt.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Wassertorplatz aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **sehr auffällig**. Es besteht ein sehr hohes Verdrängungspotenzial, überdurchschnittlich viele Bewohner*innen sind auf Transferzahlungen angewiesen. Aufgrund der niedrigen Angebotsmieten und geringen Eigentumsquote besteht ein Aufwertungspotenzial. Die Aufwertungsdynamik war bisher noch niedrig.

Planungsraum	02030402	WRANGELKIEZ	Ortsteil Kreuzberg
--------------	----------	-------------	--------------------

31.12.2015	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Bevölkerung	11.229 EW	278.393 EW
Bevölkerung < 15 Jahre	12 %	13 %
Bevölkerung 15 < 65 Jahre	80 %	77 %
Bevölkerung ≥ 65 Jahre	8 %	10 %
Bev.entwicklung 2010-2015	+ 2 %	+ 7 %
Migrationshintergrund	49 %	40 %
Anzahl Wohngebäude	390	
Anzahl der Wohnungen	5.443	



AUFWERTUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Gebäudealter - Vor 1919 1919-1948 1949-1978 1979-1990 - nach 1990
Kaufpreis je m² bei WE-Verkauf	2.229 €	3.100 €	
Eigentumsquote	28,5 %	24 %	
Angebotsmiete (Median)	10,99 €	10,17 €	
Anteil der Kleinwohnungen, 2011	27,2 %	27 %	

AUFWERTUNGSDYNAMIK (2010-2015)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg
Anzahl Umwandlungen in % des Bestandes	10,7 %	7 %
Entwicklung der Kaufpreise in %	+ 45,5 %	+ 93 %
Entwicklung der Angebotsmieten in %	+ 45,8 %	+ 52 %

Im Wrangelkiez leben 4 % der Einwohner*innen von Friedrichshain-Kreuzberg. Der Anteil an Personen im Erwerbsalter liegt über dem Niveau des Bezirks, der Anteil älterer Menschen und Kinder leicht darunter. Menschen mit Migrationshintergrund sind leicht überrepräsentiert.

Das Aufwertungspotenzial ist im Wrangelkiez als durchschnittlich einzuschätzen. Die Kaufpreise liegen deutlich unter dem Durchschnitt von Friedrichshain-Kreuzberg, die Angebotsmieten darüber. Die Eigentumsquote ist bereits vergleichsweise hoch. Die Bebauung besteht zum größten Teil aus gründerzeitlichen Gebäuden.

Die Aufwertungsdynamik war im Vergleichszeitraum durchschnittlich. Während die Anzahl der Umwandlungen auffällig hoch über dem bezirklichen Niveau lagen, verlief die Entwicklung der Kaufpreise und der Angebotsmieten zurückhaltend.

VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL (Stand: 31.12.2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	38,1 %	37 %	32 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	20,1 %	19 %	17 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	17,0 %	12 %	5 %
Langzeitarbeitslose	2,9 %	3 %	2,6 %

VERDRÄNGUNGSDYNAMIK (2010-2014)

	PLR	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Empfänger SGB II < 15 Jahre	- 4,7 %	- 8 %	- 3 %
Empfänger SGB II 15 < 65 Jahre	- 2,9 %	- 3 %	- 2 %
Empfänger SGB XII ≥ 65 Jahre	- 8,5 %	+ 1 %	+ 1 %

Sowohl das Verdrängungspotenzial als auch die -dynamik sind im Wrangelkiez als durchschnittlich einzuschätzen. Die Altersarmut ist im Bezirksvergleich stärker ausgeprägt. Gleichzeitig fällt der starke Rückgang der Einkommensarmut bei den Senior*innen auf. Es ist anzunehmen, dass diese Gruppe von Verdrängung stark betroffen ist. In den anderen beiden Altersgruppen waren die Entwicklungen dagegen unauffällig.

ERGEBNIS

Die Analyse klassifiziert den Planungsraum Wrangelkiez aufgrund der untersuchten Entwicklungen als **mäßig auffällig**. Die Kaufpreise sind vergleichsweise noch sehr gering und haben sich unterdurchschnittlich stark erhöht. Allerdings besteht eine hohe Umwandlungsdynamik von Miet- in Eigentumswohnungen, bei einer bereits überdurchschnittlichen Eigentumsquote. Eine Verdrängungsdynamik ist bisher bei in Einkommensarmut lebenden Senior*innen sehr deutlich zu beobachten.