



Sozialstudie Hornstraße 2024

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschuttsatzung) für das Gebiet Hornstraße

Sozialstudie Hornstraße 2024

Untersuchung zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1
Nr. 2 BauGB (Milieuschutzesatzung) für das Gebiet Hornstraße

Auftraggeber:	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung Gruppe Erhaltungsgebiete Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin
Auftragnehmer:	asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH Thaerstraße 30D, 10249 Berlin
Bearbeitung:	Kaspar Metzkow, Martin Rohde, Charlotte Weber, Lisa Selmar, Karoline Lapp, Paula Rohm
Datum:	17.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	4
2.	Gebietsbeschreibung.....	5
3.	Vorgehen der Untersuchung.....	9
3.1	Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung.....	9
3.2	Daten und Datenerhebung.....	10
4.	Soziodemografische Zusammensetzung.....	12
4.1.	Demografische Kennwerte.....	12
4.2	Soziale Lagen.....	14
4.3	Zwischenfazit Demografie.....	20
5.	Wohnverhältnisse.....	21
5.1	Wohnungsbestand.....	21
5.2	Eigentumsverhältnisse.....	26
5.3	Miete und Mietbelastung.....	28
5.4	Modernisierung und Mängel.....	30
5.5	Zwischenfazit Wohnverhältnisse.....	34
6.	Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft.....	35
6.1	Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung.....	35
6.2	Soziale Netze.....	42
6.3	Übergreifende Bewertung des Gebietes und seiner Entwicklung.....	43
6.4	Zwischenfazit städtebauliche Struktur.....	47
7.	Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche.....	48
7.1	Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualtersklassen.....	48
7.2	Strukturwandel durch Zuzug.....	50
7.3	Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform.....	52
7.4	Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen.....	56
7.5	Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte.....	60
8.	Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung.....	62
8.1	Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur.....	62
8.2	Aufwertungspotenzial.....	67
8.3	Verdrängungsgefahr.....	68
8.4	Aufwertungsdruck.....	70
8.5	Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen.....	75
8.6	Empfehlungen.....	77
8.7	Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets mit Erweiterungen.....	77
8.8	Empirische Ermittlung gebietsspezifischer Mietbelastungsschwellen.....	92
9.	Anhang.....	95
9.1	Glossar.....	95
9.2	Übersicht der Teilgebiete.....	96
9.3	Fragebogen.....	97

TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg hat im März 2024 eine Untersuchung für das soziale Erhaltungsgebiet „Hornstraße“ beauftragt. In der Untersuchung soll überprüft werden, inwiefern die Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem festgelegten Erhaltungsgebiet weiterhin gegeben sind.

Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnungen soll ermöglichen, Modernisierungsprozesse im Sinne des städtebaulichen Interesses zu steuern. Im Zuge dessen soll innerstädtischen Verdrängungsprozessen entgegengewirkt werden, die durch Modernisierungsmaßnahmen und andere Bau- und Nutzungsänderungen inklusive der Umwandlung in Einzeleigentum bedingt werden.

Die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen durch die asum GmbH im Jahr 2024 analysiert Prozesse der Veränderung innerhalb der Bevölkerungsstruktur, das Aufwertungspotenzial sowie den Aufwertungsdruck, das Verdrängungspotenzial und potenzielle Folgen im Städtebau, die aus Veränderungen der Sozialstruktur resultieren können. Durch die in der Haushaltsbefragung erfassten Werte enthält der Bericht eine differenzierte Darstellung des Ausstattungsstandards der Wohnungen im Gebiet.

Basierend auf den Analysen werden Empfehlungen sowohl bezüglich des Fortbestandes und der möglichen Erweiterung der Erhaltungsverordnung, als auch für die Genehmigungspraxis ausgesprochen. Zudem findet eine Abbildung der allgemeinen Sozialstruktur und Wohnungsversorgungssituation des Gebiets statt, um die zu schützenden Strukturen zu bestimmen.

Während der städtebaulichen Begehung, welche die Erhebung ergänzte, wurde auch der Bereich südöstlich des Viktoriaparks bezüglich seines baulichen Zustands und der ermittelbaren Eigentumsstruktur in den Blick genommen. Die asum GmbH sprach daraufhin die Empfehlung aus, auch die dortige Bebauung als mögliches Erweiterungsgebiet in die Untersuchung aufzunehmen. Dies betrifft nur den Bereich östlich der Methfesselstraße, von dem schon jetzt einzelne Häuser Teil des Gebiets sind. Nicht in die Erhebung aufgenommen wurde das nach dem Jahr 2000 überwiegend im Einzeleigentum errichtete Viktoriaquartier und der südlich davon gelegene Gebäuderiegel einer großen Genossenschaft.

Zudem wurde mit Urteil vom 23.05.2024 durch das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) der Wohnblock 017205 (kurz: 205) aus dem bestehenden Erhaltungsgebiet herausgelöst. Er war im Jahr 2020 nach einer Einzeluntersuchung dem Gebiet hinzugefügt worden. Die Verteilung der Befragungsunterlagen hatte zum Zeitpunkt des Urteils bereits stattgefunden. Da die Erhebung überwiegend blockscharfe Daten liefert, können die Antworten des Wohnblocks 205 ebenso wie die Antworten des oben genannten Bereichs östlich der Methfesselstraße separat ausgewertet werden. Beide Blöcke werden als mögliche Erweiterungsgebiete behandelt.

Grund für die erneute Überprüfung sind die Darstellung im Urteil (OVG 10 A 14/20) und der mündlichen Verhandlung. Das Gericht hatte sich auf eine unstimmige Argumentation in Bezug auf energetische Modernisierungspotenziale berufen. Es hat ausdrücklich nicht ausgeschlossen, dass jenseits der Energetik Aufwertungspotenziale bestehen und bereits im beklagten Gutachten festgestellt werden, die auch eigenständig einen Verordnungserlass begründen könnten. Entsprechend ist es die Aufgabe neuer Gutachten, das Gebiet unter Vermeidung derartiger Unstimmigkeiten erneut zu überprüfen.

2. Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet umfasst sowohl das ab Juni 2024 existierende soziale Erhaltungsgebiet als auch die beiden Erweiterungsgebiete. Letztere betreffen den statistischen Block 017205 (kurz: 205), der 2024 aus dem Gebiet ausgeschlossen wurde, und größere Teile des statistischen Blocks 017214 (kurz: 214), dessen nördliche Spitze bereits von der bestehenden Verordnung erfasst wird. Dieser Umstand wird zur Vereinfachung im Folgenden sprachlich ausgeklammert, sodass immer dann, wenn von „Block 214“ oder „in Teilen von Block 214“ oder die Rede ist, nur der südliche, bisher nicht erfasste Teil gemeint ist.

Begrifflich wird also zwischen dem Untersuchungsgebiet als Ganzes (s. Abbildung 2) sowie dem Erhaltungsgebiet und den beiden Erweiterungsgebieten 205 und 214 als seine Teile unterschieden (s. Abbildung 1).

Das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße wurde im Oktober 2004 erstmals festgelegt, damals beschränkt auf einige Häuserblöcke westlich der Großbeerenstraße. Eine erste Erweiterung östlich dieser Straße erfolgte 2018, gefolgt von einer erheblichen Erweiterung um den heutigen Süden des Gebiets jenseits der Hagelberger Straße. Zuletzt wurde 2020 der Block 205 hinzugefügt, der im Jahr 2024 durch Urteil des OVG wieder herausgelöst wurde¹. Seit Juli 2024 bestehen Aufstellungsbeschlüsse für den Block 205 und die Teile des Block 214, die von Wohnbebauung geprägt und nicht Teil des bestehenden Erhaltungsgebiets sind.²

Im System der Lebensweltlich Orientierten Räume, welches die räumliche Statistik des Landes Berlin prägt, liegt das Untersuchungsgebiet in den Planungsräumen „Rathaus Yorckstraße“ und „Viktoriapark“. Dabei ist letzterer nicht vollständig, aber zum größten Teil im Erhaltungsgebiet enthalten. Im Untersuchungsgebiet leben ca. 16.500 Menschen in 8.200 Wohnungen und 500 Wohnhäusern.³

Prägend für das soziale Erhaltungsgebiet ist die Architektur der Gründerzeit. Dennoch besteht eine Heterogenität in den Gebäudetypen, es sind unter anderem Wohnblockbauten der Nachkriegszeit vorhanden, die auch das Erweiterungsgebiet in Block 214 und einen Teil der Gebietsgrenze entlang der Möckernstraße bestimmen. Der Viktoriapark stellt flächenmäßig einen großen Einschnitt in die kartographische Abbildung des Untersuchungsgebiets dar und wird bereits durch das bestehende Erhaltungsgebiet teilweise umfasst. Insgesamt handelt es sich um ein belebtes Innenstadtgebiet mit mehrheitlich kleinteiligem Gewerbe, darunter ein reichhaltiges gastronomisches Angebot. Auch kulturelle, soziale und bürgerschaftliche Nutzungen sind vertreten. Durch die innerstädtische Lage, die sehr gute Versorgung, die direkte Nachbarschaft zu mehreren großen Parkanlagen und den attraktiven Altbaubestand ist das Erhaltungsgebiet prädestiniert für Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse, bei denen kaufkräftigere Milieus in das Gebiet ziehen, mit denen die Stammbevölkerung ökonomisch nicht konkurrieren kann. Auch zeigt die Erfahrung, dass in derartigen Lagen vermehrt Bestrebungen zur gewerblichen Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen bestehen.

Das Erweiterungsgebiet im Block 214, dessen nördlicher Teil bereits Teil des Erhaltungsgebiets ist, liegt eher am Rande des Untersuchungsgebiets und ist durch eine Bebauung verschiedener Altersklassen, Stile und Funktionen geprägt. Die Wohnbebauung, deren Aufnahme in das bestehende Erhaltungsgebiet zu prüfen ist, konzentriert sich entlang der Ostseite der Methfesselstraße sowie im südlichen Be-

¹ Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23.05.2025. 10 A 14/20.

² Letzte Untersuchungen sind: (1) asum GmbH, 2015. Hornstraße 2015 Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Erweiterung des Gebiets um den statistischen Block 205 „Riehmers Hofgarten“. (2) argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Ergebnisbericht Überprüfung Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018. (3) argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2019. Ergebnisbericht Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Erweiterungsgebiet „Block 205“ zur sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin | jeweils im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg.

³ Personenzahl am 31.12.2023 gemäß Abfrage beim Einwohnermelderegister auf Ebene der statistischen Blöcke: 16.529; Wohnungen und Häuser: eigene Zählung 2024. Die statistischen Blöcke 017211 und 017213 reichen über das Untersuchungsgebiet hinaus und verfügen über außerhalb der Gebietsgrenzen liegende Wohnbebauung. Die reale Bevölkerungszahl im Gebiet wird also leicht überschätzt, was aber in Bezug auf die Gesamtgröße des Gebiets eine statistisch unerhebliche Abweichung darstellt (s. Abbildung 3).

reich entlang der Dudenstraße und des Mehringdamms. Zum Block gehört unter anderem ein Kindergarten, ein Familienzentrum sowie Teile des Finanzamts und die Stadtteilbibliothek Dudenstraße. Block 214 komplettiert die bauliche Umfassung des Viktoriaparks nach Osten.

Das Erweiterungsgebiet Block 205 liegt im Zentrum des langgestreckten Erhaltungsgebiets und wird an mehreren Seiten davon umschlossen. Der Block weist eine überwiegend gebietstypisch gründerzeitliche Bebauung mit den ebenfalls typischen Lückenfüllern der Nachkriegszeit auf, darunter das Yorck Kino. Er ist wie die umliegenden Blöcke von kleinteiligem Gewerbe geprägt, darunter sind unterschiedliche Formen der Gastronomie und Dienstleister wie etwa ein Bestattungsinstitut und ein Fotostudio. Mit dem Ensemble „Riehmers Hofgarten“ und „St. Bonifatius-Kirche mit Wohnanlage“ unterstehen weite, über die konkreten Anlagen hinausreichende Teile des Blocks dem Denkmalschutz. Die daraus resultierenden Einschränkungen baulicher Veränderung sind nicht pauschal zu benennen, da die Maßnahmenprüfung am Einzelfall erfolgt. Nach Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sind in Block 205 vor allem solche Maßnahmen selten genehmigungsfähig, welche die verputzten Außenfassaden betreffen. Im Gebäudeinneren, an den Dächern und bei Innenfassaden läge oft nicht der vom Denkmalschutz erfasste Originalzustand vor. Der Denkmalschutz steht einer Überprüfung des Erweiterungsgebiets also nicht im Wege.

Abb. 1. Soziales Erhaltungsgebiet Hornstraße Stand 2024

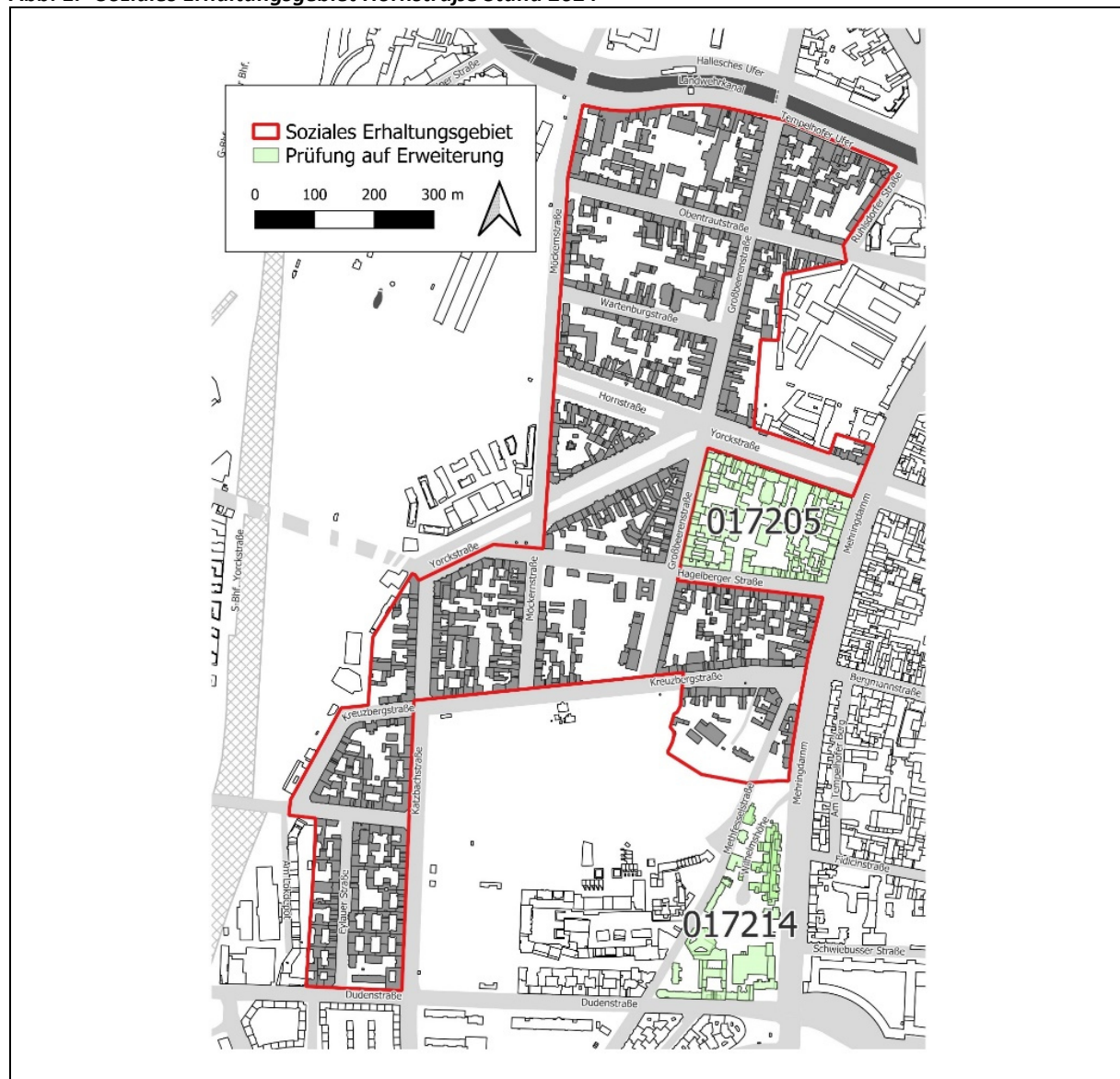
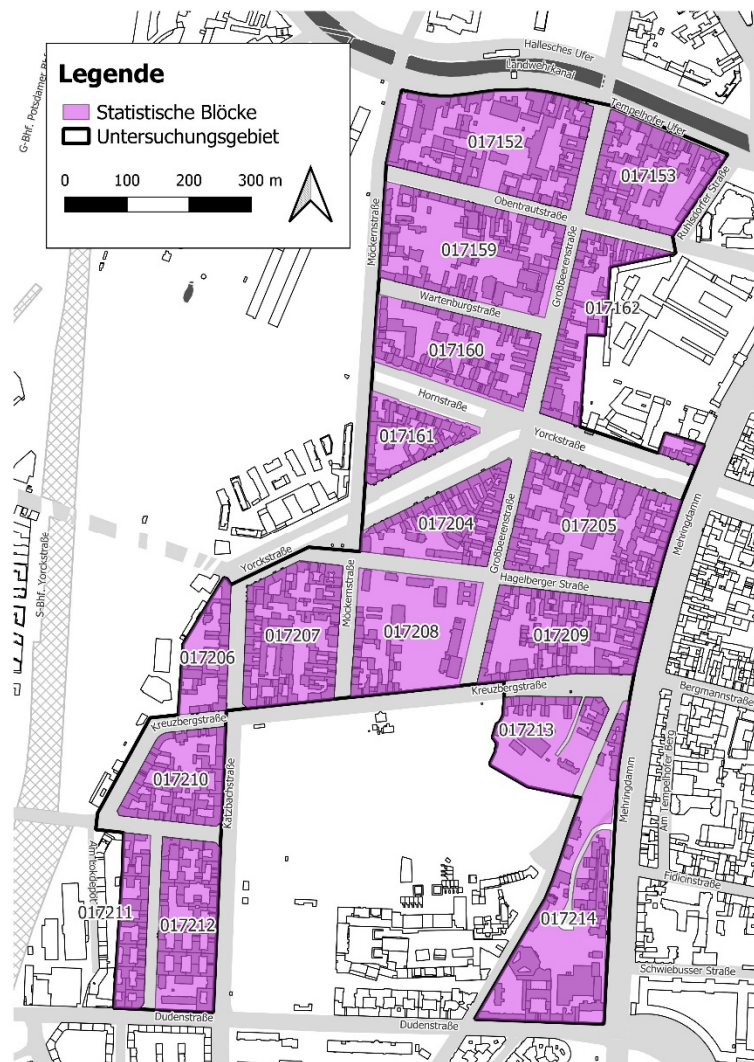


Abb. 2. Untersuchungsgebiet Hornstraße 2024



Abb. 3. Statistische Blöcke im Erhaltungsgebiet Hornstraße



3. Vorgehen der Untersuchung

3.1 Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Für eine Prozessanalyse zur Überprüfung und ggf. spätere Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind folgende Schritte zu unternehmen:

1. *Beleg der Veränderung bzw. der begründeten Gefahr einer Veränderung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur:* Die Struktur der Gebietsbevölkerung wird sowohl in ihrer demografischen als auch ihrer sozialen Zusammensetzung (Kapitel 4) und in Hinblick auf die Situation der Wohnungsverversorgung (Kapitel 5) beschrieben. Dies wird in einen Zusammenhang mit der städtebaulichen Struktur des Gebiets gestellt (Kapitel 6). Eine Störung im Verhältnis der Stadtstruktur und seiner Bevölkerung kann nur dann stattfinden, wenn reale strukturelle Veränderungen auftreten. Diese Dynamiken werden zum Teil bereits in den Kapiteln 4 bis 6 dargestellt. In Kapitel 7 erfolgt unter dem Einbezug von Teilgruppenvergleichen, unter anderem in Hinblick auf strukturellen Wandel durch Zu- und Abzug, eine ausführliche Analyse.
2. *Beleg, dass für die reale oder mögliche soziale Strukturveränderung bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind:* Ohne den Nachweis über den realen Einfluss von baulichen Maßnahmen auf die Sozialstruktur kann nicht argumentiert werden, dass der Erlass bzw. die Fortschreibung oder Erweiterung einer sozialen Erhaltungsverordnung durch Baumaßnahmen bedingte Veränderungsprozessen entgegenwirken kann. Eine soziale Erhaltungsverordnung kann anderen Ursachen, wie zum Beispiel der allgemeinen, durch Knappheit auf dem Wohnungsmarkt bedingten, Mietentwicklung, nicht entgegensteuern und ist nicht immer anwendbar. In Kapitel 7 findet sich die Analyse des Einflusses von Baumaßnahmen auf die Bevölkerungsstruktur. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf Modernisierungsmaßnahmen und erhöhten Ausstattungsstandards.
3. *Begründung, dass die Veränderung der Gebietsbevölkerung städtebauliche Probleme erzeugt:* Eine Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse findet sich in Kapitel 8.1. Anhand dieser erfolgt eine Darlegung erwartbarer städtebaulicher Folgen im Falle einer ausbleibenden Regulierung (Kapitel 8.5). Die sich daraus ableitenden Empfehlungen über die Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung findet sich in Kapitel 8.6, die Empfehlung über die Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebiets in Kapitel 8.7.
4. *Begründung der Erwartung, dass die laufenden Prozesse sich in Zukunft fortsetzen:* Damit für den Erlass der Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung die zukünftige Erwartbarkeit des Fortlaufens der analysierten Veränderungen gesichert werden kann, werden die Indikatoren des Aufwertungspotenzials, Aufwertungsdrucks und Verdrängungspotenzials herangezogen (Kapitel 8.2 bis 8.4). Neben der Erwartbarkeit spielt die Frage der städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten mit in die Begründung. Wird festgestellt, dass die Wohnungen eines Gebiets bereits über einen überdurchschnittlichen erhöhten Ausstattungsstandard verfügen, der keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen mehr zulässt, oder es keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr im Gebiet gibt, kann eine soziale Erhaltungsverordnung weder zum Tragen noch zur Wirkungsentfaltung kommen.⁴

Das Untersuchungsgebiet wird in den Kapiteln 4 bis 8 als Ganzes behandelt, in Kapitel 8.7 erfolgt eine gesonderte Auswertung der beiden Erweiterungsgebiete und ihre Gegenüberstellung zu den im bestehenden Erhaltungsgebiet erhobenen Daten.

⁴ Lesehilfe: In Kapitel 4 bis 6 werden die in der Haushaltsbefragung erhobenen Daten in drei Themenbereichen aufbereitet. In Kapitel 7 werden für die Begründung der sozialen Erhaltungsverordnung notwendige, tiefergehende Analyse dargestellt. In Kapitel 8 findet sich eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und diese werden für die Begründung herangezogen.

3.2 Daten und Datenerhebung

Zur Befragung der Haushalte wurde die Methode der repräsentativen schriftlichen Erhebung ersehen. Es wurden insgesamt 8.000 Fragebögen an alle Haushalte im Gebiet verteilt. Der Zeitraum der Erhebung war Mai bis Juni 2024.⁵

Die Verteilung der Befragungsunterlagen erfolgte per Posteinwurf. Enthalten waren zusätzlich ein Anschreiben des Bezirksamts, welches über die Ursächlichkeit und Absicht der Untersuchung informiert, eine Karte des Gebiets und ein frankierter Briefumschlag für die Rücksendung des Fragebogens. Im Fragebogen (siehe Anhang) wurden mit 28 Fragen, und mehreren Unterfragen, Angaben zu folgenden Themenbereichen abgefragt:

- 1.) Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Migrationsgeschichte, Einkommen, Wohndauer)
- 2.) Wohnung (Größe, Ausstattung, Baualter, Miete, Modernisierungen, Mängel, Eigentumsverhältnisse, besondere Mietkonditionen)
- 3.) Wohngebiet (Nutzung und Bewertung lokaler Infrastrukturen, soziale Netzwerkeinbindung, Verbundenheit zum Wohngebiet, Umzugsabsichten sowie -gründe)

Neben einem Anschreiben wurden dem Fragebogen ein Hinweisblatt hinzugefügt, dass eine knappe Zusammenfassung der wichtigsten Informationen enthielt. Die Zusammenfassung erfolgte auf Deutsch, Englisch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Russisch. Ein ins Englische übersetztes Anschreiben wurde online von der asum GmbH bereitgestellt. Es gab ebenfalls eine Onlineversion des Fragebogens. Der dafür benötigte individuelle Zugangscode war auf dem gedruckten Fragebogen enthalten. Die Doppelbeantwortungen durch das Einreichen des Fragebogens sowohl online als auch postalisch, wurde bei der Auswertung der verwendeten Passwörter kontrolliert und eliminiert. Da die Verteilung der Fragebögen an die Haushalte ohne systematischen Zusammenhang mit den mit Hilfe eines Zufallsgenerators generierten Passwörtern erfolgte, wurde die Anonymität der Befragten gewahrt.⁶ In der Onlineversion konnte der Fragebogen auch auf Englisch ausgefüllt werden, ein Hinweis auf diese Möglichkeit war sowohl auf den gedruckten Fragebogen als auch auf dem Anschreiben zu finden.

Zusätzlich zur der Haushaltsbefragung fand eine Gebietsbegehung statt. Dabei wurde die Wohnungsanzahl in den Wohngebäuden, erkennbarer Leerstand, das Vorhandensein von Balkonen, Aufzügen und Fassadendämmung, der bauliche Zustand der Fassade und besondere Einrichtungen sozialer Infrastruktur erfasst.

Wo Begehung und Fragebogen dieselben Merkmale ergaben, weichen die Ergebnisse notwendigerweise voneinander ab, da die Begehung sich auf den Anteil an Häusern bezieht, an denen ein bestimmtes Merkmal teilweise oder überwiegend vorkommt, während der Fragebogen auf Ebene der Wohnungen operiert. Diese Einschränkungen berücksichtigend werden die Ergebnisse der Begehung an den entsprechenden Stellen im Bericht eingebracht und gekennzeichnet. Die Primärdaten der Erhebung werden der Auftraggeberin gesondert zur Verfügung gestellt.

In dieser Untersuchung werden nach Möglichkeit Ergebnisse in Bezug zu Vergleichswerten auf Landes- oder Bezirksebene aus amtlichen Statistiken gesetzt. Sofern vorhanden werden auch Daten aus früheren Untersuchungen als Vergleichswerte herangezogen. Dies ist für das Gebiet Hornstraße nur sehr eingeschränkt möglich, da sich die Grenzen des Gebiets und der Untersuchung in den letzten Jahren mehrfach geändert haben. Es werden also notwendigerweise Gebiete mit unterschiedlichen Zuschnitten verglichen. Vergleiche mit älteren Berichtsdaten erfolgen deshalb sparsam und unter Berücksichtigung erwartbarer Abweichungen.

Um statistisch repräsentative Aussagen über alle Themenbereiche treffen zu können, sind spezifische Fallzahlengrenzen vorhanden. In dieser statistischen Auswertung wurde eine Stichprobengröße von

⁵ Durch Leerstände (und im Einzelfall auch überfüllte, offenstehende oder fehlende Briefkästen) sind nie alle Fragebögen zustellbar. Insgesamt konnten über 95 % der kalkulierten Anzahl zugestellt werden, was sich mit der erfassten Leerstandsquote von 5 % deckt.

⁶ Die kleinste nachvollziehbare Ebene ist der Block, welcher in der Regel einen ganzen Häuserblock umfasst. Eine Ausnahme bildet der Block 205, in dem die Anlage „Riehmers Hofgarten“ getrennt vom restlichen Block erhoben wurde.

mindestens 800 Haushalten angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 1.354 verwertbare Datensätze zugrunde. Die Rücksendequote liegt somit bei ca. 17 %. Von den eingereichten Bögen wurden 32 % online ausgefüllt. Die englische Sprachoption wählten etwas weniger als ein Zehntel der Personen, welche Onlineeingaben machten.

Alle nicht gekennzeichneten Daten und Werte in Text und Tabellen stammen aus der Haushaltsbefragung durch die asum GmbH. Alle andere Werte und Daten werden über Fußnoten mit Quellenangaben versehen.

In der Auswertung werden primär sog. „gültige Prozente“ verwendet. Es werden also nur Personen gezählt, die eine Frage tatsächlich beantwortet haben. Da nicht alle Fragen in gleicher Häufigkeit beantwortet wurden, schwankt die jeweils mit „n“ angegebene Zahl der gültigen Fälle. Sie schwankt auch, wenn nur Teilgruppen der Befragung, z. B. nur Haushalte mit Mieter*innen, untersucht werden. Jeweils unter den Tabellen und Grafiken wird die Zahl der insgesamt berücksichtigten Fälle vermerkt. Innerhalb der Grafiken und Tabellen werden alle Ergebnisse markiert, die weniger als 11 Fälle repräsentierten und so mit einer hohen statistischen Unsicherheit behaftet sind. Ein waagerechter Strich (-) kennzeichnet, dass das entsprechende Merkmal gar nicht festgestellt wurde. Ein Stern (*) ohne Zahlenangabe verweist auf eine zu niedrige Fallzahl von 1-5 Fällen. Findet sich eine Prozentzahlangabe mit einem nachstehenden Stern (*), ist dies als Tendenzaussage zu verstehen, die sich auf 6-10 Fälle stützt.

Zwischen den Tabellen und Textangaben können in Hinblick auf die Prozentwerte leichte Differenzen bestehen. In Tabellen werden Prozente in der Regel als ganze Zahlen ausgegeben, woraus bereits in den Spalten- und Zeilensummen Abweichungen entstehen können.

Die Rundung und Vereinfachung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch, weil die Angabe von Nachkommastellen eine wegen des geringen Stichprobenumfangs nicht bestehende Genauigkeit impliziert. Auf Nachkommastellen wird deshalb weitgehend verzichtet.

Abkürzungen werden bei ihrer ersten Erwähnung erläutert, dann nicht mehr. Im Anhang befindet sich ein Glossar, welches die Abkürzungen und weitere Fachbegriffe erläutert. Ebenso im Anhang zu finden ist der verwendete Fragebogen.

TEIL B: ANALYSE

4. Soziodemografische Zusammensetzung

4.1. Demografische Kennwerte

Durch soziale Erhaltungssatzungen wird eine spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung geschützt, die entlang unterschiedlicher Kriterien beschrieben werden kann. In dieser Studie werden sowohl personenbezogene Merkmale (wie Alter, Migrationsgeschichte und Berufsstand) als auch haushaltsbezogene Kriterien (etwa Haushaltsgröße, -zusammensetzung und -einkommen) berücksichtigt.

4.1.1 Einwohner*innenentwicklung und Altersstruktur

Im Untersuchungsgebiet waren am 31.12.2023 mit Erstwohnsitz etwas mehr als 16.500 Personen gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2018 (mit über 16.900 Personen) ist das eine Abnahme um -2,3 % in der Gesamtgröße der Anwohner*innen.⁷ Die Entwicklung der Einwohner*innenanzahl ist gegenläufig zu dem im selben Zeitraum verzeichneten Zuwachs um +1,5 % im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und +3,5 % in Berlin.

Die am meisten vertretene Alterskategorie im Gebiet ist mit 35 % die Gruppe der ,27 bis unter 45'-Jährigen, also die mittlere Altersgruppe. Sie liegt unterhalb des bezirkseigenen Durchschnitts von 40 %, jedoch oberhalb des Berliner Durchschnitts von 30 %. Die Kategorien der Kinder und jungen Erwachsenen (,unter 6 Jahren', ,6 bis unter 15 Jahre' und ,15 bis unter 18 Jahre') hebt sich weder von den Zahlen im Bezirk noch in ganz Berlin ab.

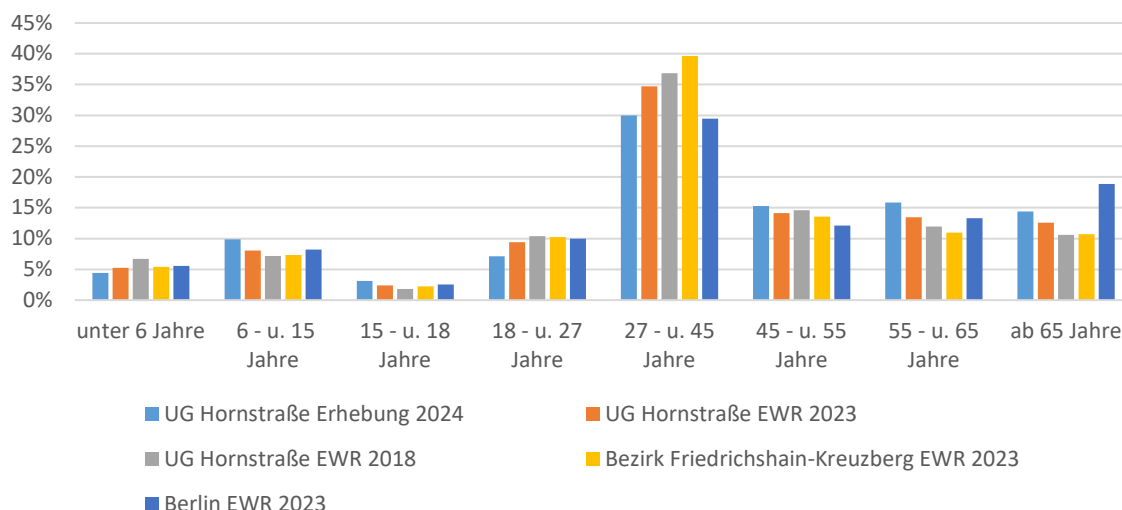
Erst im Bereich der ab 45-Jährigen zeigen sich wieder Differenzen in den Durchschnittswerten. Im Gebiet beträgt der Anteil von Personen von ,45 bis unter 55 Jahren' 15 % und liegt damit etwa auf dem bezirklichen Niveau (14 %) und über dem Berliner Anteil (12 %). Die Altersgruppe der ,55 bis unter 65'-Jährigen liegt der Durchschnitt des Gebiets auf einem Niveau mit Berlin und knappe 3 % oberhalb dem vom Bezirk. Die letzte Kategorie der Personen ,ab 65 Jahren' zeigt im Vergleich zu Berlin eine deutliche negative Differenz von 6 %, liegen aber immer noch über dem bezirklichen Wert.

Zusammenfassend zeigt sich die aufwertungstypische Überrepräsentation der mittleren Altersklasse im Untersuchungsgebiet deutlich gegenüber der gesamten Stadt. Im Vergleich zum großflächig von Aufwertung betroffenen Bezirk fallen sowohl die Überrepräsentation der mittleren, als auch das Fehlen der oberen Altersklassen moderater aus.

Die Veränderungen der jeweiligen Alterskategorien im Vergleich zum Jahr 2018 ist in den Kategorien der ab 55-Jährigen am stärksten ausgeprägt. Die Altersgruppe der ,55 bis unter 65'-Jährigen hat im Vergleich zum Jahr 2018 einen Zuwachs von etwas mehr als 1 % erhalten. Ebenso gibt es einen Zuwachs in der Gruppe der ,ab 65'-Jährigen um 2 %. Die größte Gruppe der ,27 bis unter 45'-Jährigen ist im Gegensatz dazu im Vergleich zu 2018 über 2 % weniger geworden. Die Altersgruppen der Kinder und jungen Erwachsenen zeigen minimale Veränderungen.

Diese kleinen Verschiebungen zeigen, dass die im Vergleich zum Bezirk etwas moderateren Werte auch ein Ergebnis der letzten Jahre sind. Die gleichmäßige, langsame Verschiebung deutet darauf hin, dass Menschen im Gebiet wohnen bleiben und altern, wozu die Erhaltungsverordnung beiträgt.

⁷ Die in Kapitel 2 und 3 erwähnte Veränderung der Gebietszuschnitte ist hier unproblematisch, da mit Rückgriff auf die amtliche Statistik dieselben statistischen Blöcke betrachtet werden können, die heute das Untersuchungsgebiet bilden.

Abb. 4. Altersstruktur in Untersuchungsgebiet (UG), Bezirk und Stadt

n=1220

Tab. 1: Altersstruktur in Gebiet, Bezirk und Stadt

	Hornstraße 2024	Hornstraße EWR 2023 ⁸	Bezirk Friedrichs- hain-Kreuzberg EWR 2023	Berlin EWR 2023
<i>in % aller Bewohner*innen</i>				
unter 6 Jahre	04%	05%	05%	06%
6 – u. 15 Jahre	10%	08%	07%	08%
15 – u. 18 Jahre	03%	02%	02%	03%
18 – u. 27 Jahre	07%	09%	10%	10%
27 – u. 45 Jahre	30%	35%	40%	30%
45 – u. 55 Jahre	15%	15%	14%	12%
55 – u. 65 Jahre	16%	13%	11%	13%
ab 65 Jahre	14%	13%	11%	19%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.220	16.529	293.454	3.878.100

4.1.2 Persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte⁹

Haushalte mit Migrationsgeschichte erhalten in dieser Untersuchung eine genauere Betrachtung auf Grund ihrer Relevanz für das Konzept der Verdrängungsgefahr. Dieses wird im späteren Teil der Untersuchung genutzt für die Bewertung der Anwendungsvoraussetzungen der Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung. Menschen mit Migrationsgeschichte werden als potenziell verdrängungsgefährdet erachtet, da diskriminierende Praktiken auf dem Wohnungsmarkt eine (erneute) Versorgung mit Wohnraum im Gebiet zusätzlich erschweren.

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023. Statistischer Bericht Einwohner*innenregisterstatistik 31.12.2023 (Datenanfrage für das Untersuchungsgebiet sowie allgemeine Veröffentlichungen für Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin).

⁹ Die Erhebung orientiert sich an der Definition des statistischen Bundesamts: „Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. [...]“ Erfasst wird für jedes Haushaltsmitglied, ob es mit dt. Staatsangehörigkeit geboren wurde, ob es diese durch Einbürgerung oder Adoption erhalten hat, ob mindestens ein Elternteil nicht mit dt. Staatsangehörigkeit geboren wurde oder ob das Haushaltsmitglied über keine dt. Staatsangehörigkeit verfügt. Daraus lassen sich gemäß der Definition die Kategorien ‚Ausländer*in‘, ‚Deutsche mit Migrationshintergrund‘ und ‚Deutsche ohne Migrationshintergrund‘ ableiten, wodurch ein Vergleich mit den amtlichen Daten möglich ist. Die Verwendung des Begriffs „Migrationshintergrund“ ist mit Schwierigkeiten verbunden, weil er sehr unterschiedliche Lebenslagen zusammenfasst, weil er an der Staatsbürgerschaft orientiert ist statt an tatsächlicher Migrationserfahrung und weil er stigmatisierend wirken kann. Zugleich bedeutet ein Abweichen von der Definition des Bundesamts die Unmöglichkeit eines statistischen Abgleichs. Um das Problem dennoch sichtbar zu machen, ist im Folgenden von Personen mit Migrationsgeschichte die Rede.

Die Erfahrung zeigt, dass obgleich alle von Rassismus betroffenen Menschen am Wohnungsmarkt Benachteiligung erfahren können, die tatsächlichen Auswirkungen insbesondere von den ökonomischen Situationen der Haushalte abhängen. Zudem wird vermehrt die Aussagekraft des Begriffs „Migrationshintergrund“ angezweifelt, da dieser hoch vulnerable Geflüchtete ebenso erfasst wie ausländische Fachkräfte mit lukrativen Anstellungen in z. B. der Tech-Branche. Um zu prüfen, ob migrantische Haushalte im Gebiet strukturell eine verdrängungssensible Gruppe darstellen, wird in Kapitel 7.5 eine Strukturanalyse der Haushalte mit Migrationsgeschichte durchgeführt.¹⁰

In Gesamtberlin lag der Anteil an Personen mit Migrationsgeschichte im Jahr 2023 bei 40 %, der Durchschnitt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg lag bei 49 %. Mit einem Anteil von 44 % wohnen im Gebiet durchschnittlich mehr Personen mit Migrationsgeschichte als in Berlin, jedoch weniger als im gesamten Bezirk. Seit 2018 hat der Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte mit 2,7 % nur moderat zugenommen.

In der Stichprobe werden Deutsche mit Migrationshintergrund ausreichend erfasst (mit 16 % in der Stichprobe und 17 % im Einwohnerregister). Die Untererfassung der Personen mit Migrationsgeschichte geht fast ausschließlich auf Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft zurück. Die Erfassung dieser Gruppe ist trotz mehrsprachigem Informationsblatt und englischsprachigem Onlinefragebogen mit besonderen Hürden verbunden. Vermutet werden Sprach- und Verständnisbarrieren, aber auch eine geringere Antwortbereitschaft.¹¹

Erfahrungsgemäß ungenau ist die Erfassung von Kindern mit deutschem Pass und Migrationsgeschichte, die oftmals nur als Deutsche angegeben werden. 32 % der Haushalte haben mindestens ein Mitglied mit Migrationsgeschichte.

Tab. 2: Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte

	Hornstraße	Hornstraße	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
<i>in % aller Bewohner*innen</i>	2024	EWR 2023 ¹²	EWR 2022	EWR 2022
Menschen mit Migrationsgeschichte	29%	44%	49%	40%
Menschen ohne Migrationsgeschichte	71%	56%	51%	60%
<i>Gültige Fälle (n)</i>	2.694	16.529	293.454	3.878.100

4.2 Soziale Lagen

Um ein umfassendes Bild der Bevölkerungsstruktur abzubilden, werden neben der Betrachtung von Altersstruktur und Migrationsgeschichte in den Haushaltsbefragungen Haushaltsgröße und Lebens(-gemeinschafts-)form sowie Einkommens- und Erwerbssituation herangezogen. Erst in Kombination verschiedener Faktoren und Merkmale kann ein annähernd vollständiges Bild der Bevölkerungsstruktur des Gebiets entstehen. Die hier vorgestellten Auswertungen werden in Kapitel 7 und 8 für die Identifikation von Verdrängungspotenzialen erneut herangezogen.

¹⁰ Vgl. z. B. Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2020. Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

¹¹ Zur Adressierung der Repräsentation erfolgt eine gesonderte Analyse in Kapitel 7.5. Die dort aufgerufenen Werte zeigen auch, dass bei einer möglichen Gewichtung der Fälle die zu erwartenden Risiken die Vorteile überwiegen. Es wird deutlich, dass Haushalte mit Migrationsgeschichte im Gebiet keine sozial distinkte Gruppe darstellen.

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023. Statistischer Bericht Einwohner*innenregisterstatistik 31.12.2023 (Datenanfrage für das Untersuchungsgebiet sowie allgemein veröffentlichte Daten für Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin)

4.2.1 Haushaltsgrößen

Im Kontext des sozialen Erhaltungsrechts ist das Verhältnis unterschiedlicher Haushaltsgrößen ein zentraler Kennwert der Bevölkerungszusammensetzung, weil es in enger Beziehung zum örtlichen Wohnungsbestand steht. Große Haushalte umfassen jeweils mehr Personen. Sie fallen also mit Blick auf die Bevölkerung stärker ins Gewicht, als ihr Anteil an allen Haushalten das vermuten ließe. Dargestellt wird deshalb sowohl der Anteil an allen Haushalten, als auch der Anteil der in der entsprechenden Haushaltsgröße lebenden Personen an allen Personen im Gebiet.

Einpersonenhaushalte sind mit 37 % die häufigste Haushaltsform, kommen aber seltener vor als in der gesamten Stadt.¹³ Sie stellen ca. 18 % der in der Befragung erfassten Personen. Ähnlich viele Menschen leben jeweils in Drei- und Vierpersonenhaushalten. Diese machen 14 % beziehungsweise 10 % der Haushalte aus, beherbergen aber jeweils mehr Personen. Sie treten häufiger auf als in der gesamten Stadt, was sich mit der ebenfalls größeren durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt¹⁴ und der geringeren Zahl von Einzimmerwohnungen (s. Kapitel 5.1) im Gebiet deckt. Zweipersonenhaushalte machen einen ähnlichen Anteil an allen Haushalten aus wie Einpersonenhaushalte, stellen aber allein 35 % der Bevölkerung.

Verglichen zu den 2018 erfassten Werten hat die durchschnittliche Haushaltsgröße leicht zugenommen. Die zu vergleichenden Gebiete sind allerdings nicht deckungsgleich und die Veränderung ist nur geringfügiger Natur, sodass keine entsprechende Interpretation möglich ist.

Tab. 3: Haushaltsgrößen

in % aller Haushalte (HH) / Personen	Hornstraße		Berlin		Hornstraße Untersuchungs- gebiet 2018
	2024		Mikrozensus 2023 ¹⁵		argus/ Stern 2018 ¹⁶
	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten	Anteil an Personen	Anteil an allen Haushalten
1-Personen-HH	37%	18%	49%	26%	36%
2-Personen-HH	36%	35%	29%	31%	38%
3-Personen-HH	14%	20%	11%	17%	13%
4-Personen-HH	10%	19%	08%	17%	12%
5 u. m.-Personen-HH**	03%	08%	03%	09%	
durchschnittliche Haus- haltsgröße	2,1		1,9		2,0
Gültige Fälle (n)	1.354	2754	2.011.000	3.761.000	1.142

Hinweis: Die größeren Haushalte wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zensusdaten mit den 5-Personen-Haushalten zusammengefasst. Der Durchschnittswert zur Haushaltgröße ist davon unbeeinflusst.

¹³ Bei der Analyse der Haushaltsstruktur ist Sorgfalt geboten, da es unterschiedliche Definitionen für den Begriff „Haushalt“ gibt: Der „Haushalt“ als Wirtschaftseinheit wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Sie hat zur Folge, dass dabei der Anteil kleiner Haushalte sehr hoch ist, weil Personen, die zusammen in einer Wohnung leben, als Einzelhaushalte gezählt werden, wenn sie angeben, wirtschaftlich voneinander unabhängig zu agieren. Der „Haushalt“ als Wohnungsbelegung wird gebildet von allen Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen. Bei der vorliegenden Untersuchung ist dieser Haushaltsbegriff sinnvoll, denn es steht im Vordergrund, wie viele Personen eine Wohnung nutzen und wie viele mit ihrem Einkommen zur Mietzahlung beitragen. Anders als im allgemeinen Mikrozensus wird im Mikrozensus „Wohnen“ tatsächlich der Wohnhaushalt erfasst, sodass die hier vorliegenden Daten vergleichbar sind.

¹⁴ Es wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 im Untersuchungsgebiet erfasst. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg beschreibt im Statistischen Bericht 2023 für Berlin eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 und für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von 1,8 (Statistischer Bericht A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 23: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2023 (Erstergebnisse), S. 33 & 54).

¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023. Statistischer Bericht A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 23: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2023 (Erstergebnisse), S. 32.

¹⁶ argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Überprüfung Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 54. Die Erhebung von argus/ Stern 2018 umfasste die Untersuchungsgebiete Hornstraße, Viktoriapark-West & Viktoriapark-Ost. Die Daten können nicht oder nur bedingt zum Vergleich herangezogen werden, da es sich um einen anderen Gebietszuschnitt handelt.

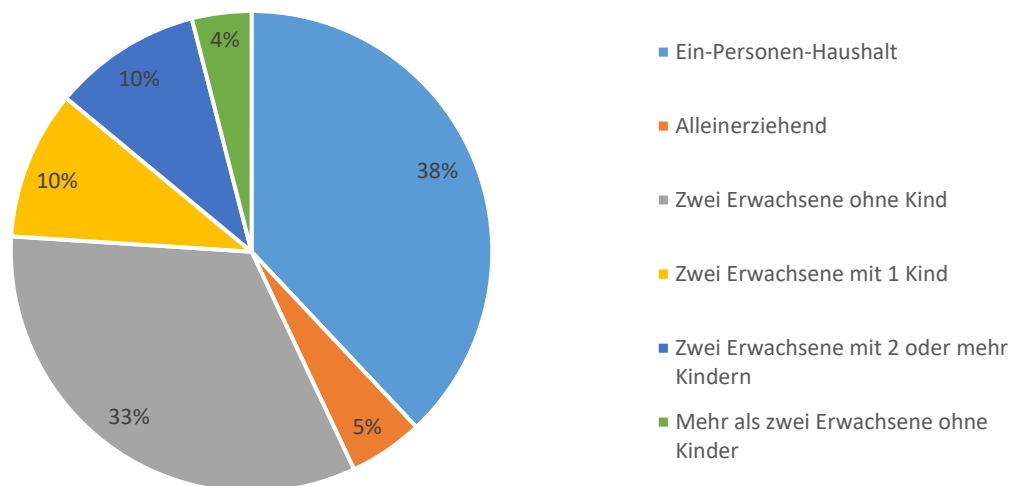
4.2.2 Haushaltsstruktur

Die häufigste Haushaltsform ist mit knapp 37 % der Einpersonenhaushalt. Entsprechend leben in fast drei Fünfteln der Haushalte zwei oder mehr Personen in unterschiedlichen Haushaltsformen. Unter den Haushalten mit mehr als einer Person sind mit 54 % Familien die häufigste Haushaltsform, was Alleinerziehende und Mehrgenerationenhaushalte einschließt. 35 % der Mehrpersonenhaushalte sind Partnerschaften, 10 % beschreiben sich als Wohngemeinschaft (WG) und 1 % findet sich in dieser Einteilung nicht wieder, weil z. B. eine Familie Teil einer WG ist.

Fast zwei Drittel der WGs bestehen aus zwei Personen und sie stellen knapp 11 % der Zweipersonenhaushalte. Ein weiteres knappes Viertel der WGs setzt sich aus drei Personen zusammen, was ebenfalls etwa 11 % aller Dreipersonenhaushalte ausmacht. In den Vier- und Fünfpersonenhaushalten kommen vereinzelt WGs vor. Davon abgesehen sind große Haushalte aber fast ausschließlich Familienhaushalte.

Wie bereits bei den Haushaltsgrößen sind die 2018 erfassten Werte wegen des unterschiedlichen Gebietszuschnitts nicht oder nur sehr begrenzt zum Vergleich geeignet. Es zeigt sich allerdings, dass sowohl bei den Haushaltsgrößen, als auch bei den Haushaltsformen trotz des abweichenden Zuschnitts nur sehr geringfügige Veränderungen auftreten: Der Wert der Alleinlebenden ist gegenüber dem 2018 erhobenen Wert von 36 % geringfügig erhöht. Der Anteil der WGs hingegen ist etwas niedriger. Alleinerziehende machten 2018 noch 2 % aus und liegen 2024 bei 5 %. Paare ohne Kind machten 2018 rund 37 % aller Haushalte aus, 2024 wurden dagegen 33 % erhoben, der Anteil von Paaren mit Kindern ist dafür 2024 etwas größer. Aus den Werten lässt sich weniger eine Veränderung schließen als eine strukturelle Ähnlichkeit der Gebiete, sodass der Ein- oder Ausschluss einzelner Blöcke keine besonderen statistischen Abweichungen hervorbringt.

Abb. 5. Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet Hornstraße



n = 1.325

Tab. 4: Haushaltsstruktur

<i>in % aller Haushalte</i>		Hornstraße 2024	Hornstraße argus/ Stern 2018 ¹⁷
1-Person-HH		38%	36%
Mehr als zwei Erwachsene ohne Kinder		04%	07%
zwei Erwachsene	ohne Kind	33%	37%
	1 Kind	10%	17%
	2 Kinder	08%	
	mehr als 2 Kinder	02%	
alleinerziehend		05%	02%
Mehr als 2 Erwachsene mit Kindern		01%	-
<i>Gültige Fälle (n)</i>		1.325	955

4.2.3 Einkommensverhältnisse

Das Nettoäquivalenzeinkommen (ÄE)¹⁸ liegt mit 2.300 € netto im Monat im Median über dem Berliner Wert, was auch für das nicht nach Haushaltsstruktur und Personenzahl gewichtete Haushaltseinkommen gilt (s. Tabelle 5). Die Armutsgefährdungsquote ist fast halb so niedrig wie im gesamten Stadtgebiet.¹⁹ Das Äquivalenzeinkommen, welches unterschiedliche Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar machen soll (s. Fußnote 18), fällt bei Einpersonenhaushalten und sehr großen Haushalten geringer aus als bei Haushalten mit zwei bis vier Personen (s. Tabelle 6).

Zwischen den Erwerbsgruppen bestehen deutliche Einkommensunterschiede, wobei besonders Haushalte mit Studierenden, Arbeitslosen und Rentner*innen benachteiligt sind. Haushalte mit kleinen Kind(ern) unter 6 Jahren haben ein etwas über dem Medianwert der Stichprobe liegendes ÄE. Besonders hohe Einkommen haben selbstnutzende Eigentümer*innen und Haushalte mit Beamten, während Haushalte mit Selbstständigen, Kind(ern) unter 18 oder Migrationsgeschichte jeweils kaum vom Gebietsmedian abweichen (s. Abbildung 6).

¹⁷ argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Überprüfung Erhaltungsvorordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 54. Die Erhebung von argus/ Stern 2018 umfasste die Untersuchungsgebiete Hornstraße, Viktoriapark-West & Viktoriapark-Ost. Die Daten können nicht oder nur bedingt zum Vergleich herangezogen werden, da es sich um einen anderen Gebietszuschnitt handelt. Die Zahlen sind entsprechend in grau dargestellt.

¹⁸ Das Äquivalenzeinkommen (ÄE) ist ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, welches neben der Größe des Haushalts auch die Anzahl der Kinder unter 14 Jahre berücksichtigt. In den Gewichtungsfaktor geht die erste erwachsene Person im Haushalt mit „1“ ein, jede weitere Person ab 14 Jahren mit „0,5“, unter 14 Jahre mit „0,3“. Das Einkommen eines Haushalts mit zwei Erwachsenen wird also ‚nur‘ durch 1,5 geteilt, statt durch die Zahl der Personen. Dem ÄE in der Studie und dem für Bezirk und Land angegebenen ÄE liegen verschiedene Haushaltsbegriffe zugrunde (s. Fußnote 13), sodass die Einkommen im Gebiet etwas überschätzt werden. Sie liegen weiterhin über denen in Berlin, die Differenz ist aber geringer.

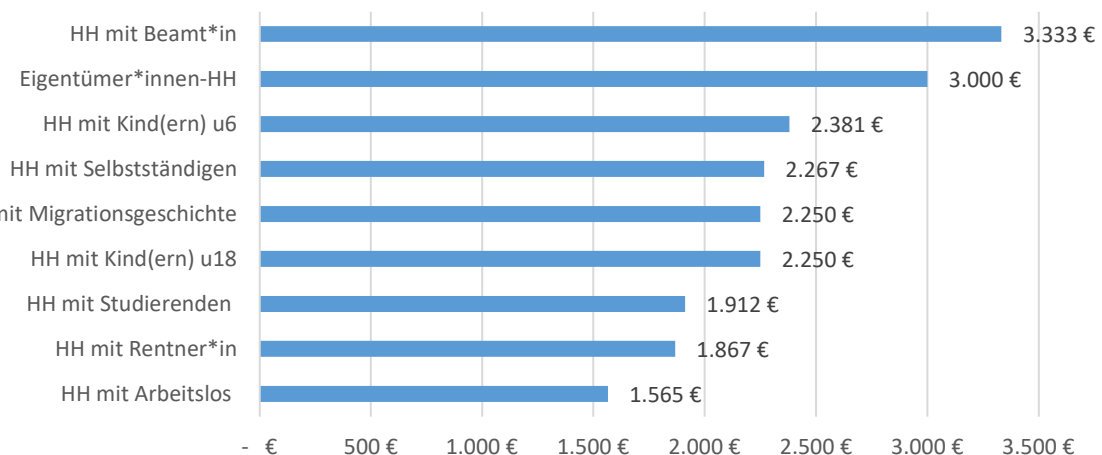
¹⁹ Beim Vergleich mit der öffentlichen Statistik ist zu beachten, dass die dort vorgefundenen Werte stets älter sind, als die in der Befragung erfassten Werte. Die der Erfahrung nach erwartbare weitere Absenkung der Armutsquote und der Anstieg der Einkommen lassen erwarten, dass der dargestellte Unterschied zwischen Gebiet, Bezirk und Land tatsächlich geringer ist, als es im Bericht scheint.

Tab. 5: Einkommensverteilung und Haushaltseinkommen

	Hornstraße	Gültige Fälle (n)	argus/ Stern	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Auf Haushaltsebene	2024		2018 ²⁰	2022/2023 ²¹	2022/2023
Median: Einkommen	3.000€	649	n.a.	2.675€	2.550€
Median: Äquivalenzeinkommen	2.300€	592	1.828€	n.n.	2.037€
Armutsgefährdungsquote	10%		06%	20%	19%

Tab. 6: Median des Äquivalenzeinkommens nach Haushaltsgröße

	Hornstraße
Nettoäquivalenzeinkommen	2024
1 Person	2.100€
2 Personen	2.333€
3 Personen	2.388€
4 Personen	2.380€
5 und mehr Personen	2.237€
Gültige Fälle (n)	1.125

Abb. 6. Median der Äquivalenzeinkommen von Haushalten mit Personen aus ausgewählten Gruppen

n=129 [selbstnutzende Eigentümer*innen] | n=94 [mit Kind(ern) u6] | n=263 [mit Kind(ern) u18] | n=365 [Migrationsgeschichte] | n=67 [Beamte] | n=289 [Selbstständige] | n=233 [Rentner*innen] | n=128 [Studium / Ausbildung] | n= 55 [arbeitslos]

²⁰ argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Überprüfung Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 54. Die Erhebung von argus/ Stern 2018 umfasste die Untersuchungsgebiete Hornstraße, Viktoriapark-West & Viktoriapark-Ost. Die Daten können nicht oder nur bedingt zum Vergleich herangezogen werden, da es sich um einen anderen Gebietszuschnitt handelt.

²¹ Armutsgefährdung in Bezirk und Land sowie Medianäquivalenzeinkommen im Land: Regionaler Sozialbericht Berlin Brandenburg 2022 | Medianeinkommen der Haushalte: IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 104

4.2.4 Erwerbssituation

Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter, welche einer Erwerbsarbeit nachgehen, ist die Erwerbstätigenquote. Diese liegt im Gebiet auf demselben Niveau wie in Bezirk und Stadt. Gleiches gilt für den Anteil der Erwerbslosen (ebenfalls gemessen an Personen im erwerbsfähigen Alter). Mit nur geringfügiger Abweichung deckt sich diese Beobachtung mit den Daten des Mikrozensus (s. Tabelle 7).²² Als Angestellte*r oder Arbeiter*in sind 44 % der erfassten Personen ab 16 Jahre tätig. Dieser verhältnismäßig niedrige Anteil ist teilweise durch einen mit 17 % hohen Anteil an Menschen in Selbstständigkeit zu erklären, deren Einkommen nur eine geringe Abweichung vom Gebietsmedian zeigt. Hinzu kommen 16 % Rentner*innen (s. Tabelle 8).

Tab. 7: Quoten für Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit

	Hornstraße	Hornstraße argus/ Stern 2018 ²³	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
% der Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter	2024		Mikrozensus 2023 ²⁴	Mikrozensus 2023
Erwerbstätigenquote	75%	77%	76%	74%
Erwerbslosenquote	05%	-	05%	04%
Gültige Fälle (n)	1.354	955	n.n.	n.n.

Tab. 8: Erwerbsgruppen

	Hornstraße 2024
in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren	
Angestellte*r & (Fach-)arbeiter*innen	44%
Beamte*r	04%
Selbstständige*r	17%
in Ausbildung / Studium	08%
Schüler*in	05%
erwerbslos / Transferleistungsempfänger*innen / in Umschulung / Beschäftigungsmaßnahme	03%
Rentner*in	16%
Hausfrau/-mann	02%
Sonstige	02%
Gültige Fälle (n)	2.373

²² Erwerbstätigenquote: Zeigt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dem Arbeitsmarkt prinzipiell zur Verfügung stehen. Eine geringe Erwerbstätigenquote kann einen hohen Anteil von (Früh-) Rentner*innen, Studierenden oder Hausmännern und -frauen anzeigen. Die Erwerbslosenquote beschreibt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter tatsächlich arbeitssuchend sind.

²³ argus gmbh & S.T.E.R.N. G mbH, 2018. Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 24. Die Erhebung von argus/ Stern 2018 umfasste die Untersuchungsgebiete Hornstraße, Viktoriapark-West & Viktoriapark-Ost. Die Daten können nicht oder nur bedingt zum Vergleich herangezogen werden, da es sich um einen anderen Gebietszuschnitt handelt.

²⁴ Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus 2023, SB A | 10 / A | 11 / A VI 2 – j /23, S. 56, eigene Berechnungen

4.3 Zwischenfazit Demografie

Die Bewohner*innenzahl im Untersuchungsgebiet Hornstraße ist seit 2018 geringfügig geschrumpft und es kam zu geringen Verschiebungen innerhalb der Bevölkerungsstruktur. Die Überrepräsentation der mittleren Altersgruppen bis unter 45 Jahre, die für Innenstadtgebiete mit starken Aufwertungstendenzen typisch sind, ist weniger stark ausgeprägt als im Gesamtbezirk, liegt aber weiterhin deutlich über dem Anteil in der Stadt. Gleiches gilt für die darüberliegenden Altersgruppen in umgekehrter Weise: Sie sind innenstadttypisch unterrepräsentiert, allerdings nicht so stark wie im gesamten Bezirk. Der Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte ist ebenfalls für Berlin etwas überdurchschnittlich, liegt aber unter dem bezirklichen Anteil. Ein- und Zweipersonenhaushalte machen zusammen fast drei Viertel der Haushalte und die Hälfte der Bevölkerung aus. Während Einpersonenhaushalte an ihrem gesamtstädtischen Anteil gemessen deutlich unterrepräsentiert sind, kommen Zweipersonenhaushalte etwas häufiger vor als in ganz Berlin. Durch den hohen Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet gegenüber Bezirk und Land erhöht. Zweipersonenhaushalte sind in sich besonders divers und beinhalten neben Paaren beispielsweise WGs, Alleinerziehende und Mehrgenerationenwohnen. In etwa einem Viertel aller Haushalte wohnen Kinder oder Jugendliche unter 18. Die Einkommen im Untersuchungsgebiet liegen im Schnitt geringfügig über dem Berliner Niveau, zeigen aber eine deutliche Spreizung. Einkommensärmer sind sehr kleine sowie Haushalte mit Rentner*innen, Studierenden und Arbeitslosen. Haushalte mit Selbstständigen oder Migrationsgeschichte haben kein spürbar vom Median abweichendes Äquivalenzeinkommen. Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit sind für Berlin durchschnittlich, wobei das Gebiet einen der Erfahrung nach vergleichsweise hohen Anteil an Selbstständigen ausweist.

5. Wohnverhältnisse

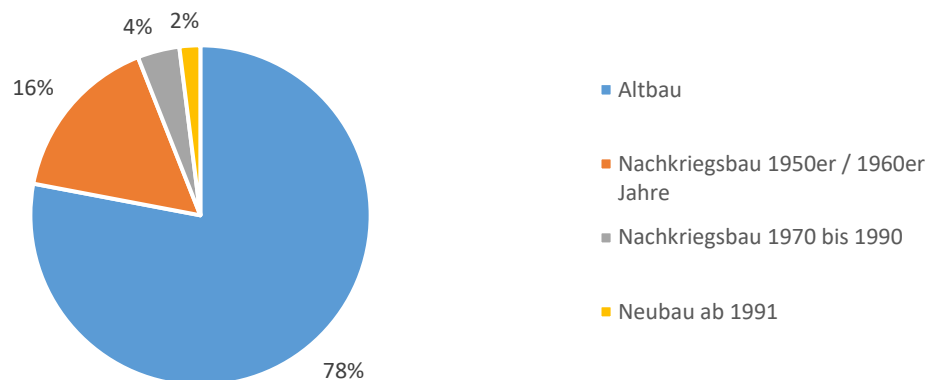
Die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts ergibt sich maßgeblich durch eine Regulierung des Ausstattungszustandes von Wohnungen. Zudem kann als Anwendungskriterium für eine soziale Erhaltungssatzung u. a. zum Tragen kommen, dass eine Passung zwischen Wohnungsangebot und örtlicher Haushaltsstruktur vorliegt, da etwa der Bestand durch seine preisliche Gestaltung eine wichtige Versorgungsfunktion für lokale Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen erfüllt. Nachfolgend werden deshalb die Erhebungsergebnisse zu Wohnverhältnissen der befragten Haushalte dargestellt. Diese geben auch Aufschluss zum lokalen Aufwertungspotenzial, welches in Kapitel 8.2 ausführlicher diskutiert wird. Beleuchtet werden Bestand und Belegung, Eigentumsverhältnisse, Mietpreisniveau, Mietbelastung, Mieterhöhung sowie Mängel und Modernisierungen.

5.1 Wohnungsbestand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Ortsbegehung 8.224 Wohnungen in 503 Häusern gezählt, von denen bei etwa 5-6 % aufgrund von Klingelschild und Briefkasten ein Leerstand vermutet wird. Ein Prozent der Haushalte hat befristete Mietverträge, 3 % wohnen möbliert und 17 % kennen im eigenen Haus Wohnungen, die befristet und möbliert vermietet werden.²⁵

Die erfassten Wohnungen liegen, gemäß der baulichen Struktur des Quartiers, zu über drei Vierteln in Altbauten. 20 % entstammen der Nachkriegszeit und städtebaulichen Moderne bis 1990, zwei Prozent wurden nach 1990 errichtet. In einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss wohnen 5 % der befragten Haushalte, wobei dies ausschließlich Ausbauten in Altbauten betrifft.

Abb. 7. Baualtersklassen der Wohnungen im Untersuchungsgebiet Hornstraße nach Angaben der Befragten



n=1.350

²⁵ Die Zahlen unterschätzen mit hoher Wahrscheinlichkeit das reale Ausmaß möblierter und befristeter Vermietung. Es werden nur Fälle erfasst, in denen die ganze Wohnung entsprechend vermietet wird. Auch existiert eine Vielzahl von Gründen, warum Menschen in entsprechenden Mietverhältnissen an einer postalisch zugestellten Studie nicht teilnehmen können oder wollen. Im Vergleich mit anderen durch die asum GmbH untersuchte Berliner Erhaltungsgebiete liegen im Untersuchungsgebiet Hornstraße erhöhte Werte vor.

5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Pro Kopf haben die Bewohner*innen der befragten Haushalte im Schnitt 39,5 m² zur Verfügung, was über dem durchschnittlichen Flächenverbrauch sowohl im Bezirk (36,9 m²) als auch in der Stadt (38,3 m²) liegt.²⁶ Maßgeblich dafür ist die geringe Zahl kleiner Wohnungen (8 %), der eine wesentlich größere Gruppe von Einpersonenhaushalten (37 %) gegenübersteht. Zugleich wohnt die Hälfte der Vier- und Fünfpersonenhaushalte überbelegt, hat also nicht mindestens ein Zimmer pro Person zur Verfügung. Dies ist jedoch nicht durch die Struktur der Wohnungsgrößen, sondern ihre Verteilung bedingt. Mittlere (3 Zimmer) und große (4 und mehr Zimmer) Wohnungen sind in ausreichender Weise und häufiger als im Berliner Durchschnitt vorhanden, werden aber teils von kleinen Haushalten belegt. Insgesamt trifft Überbelegung etwa 7 % der erfassten Haushalte, während 13 % in zu großen Wohnungen wohnen.

Tab. 9: Gegenüberstellung von Zimmeranzahl und Haushaltsgröße

	Hornstraße						Berlin
	2024						IBB 2023 ²⁷
in % aller Haushalte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt	gesamt
1 Zimmer	08%	*	-	-	-	08%	23%
2 Zimmer ²⁸	20%	12%	02%	01%*	*	34%	33%
3 Zimmer	07%	14%	06%	04%	01%*	31%	27%
4 Zimmer	02%	07%	05%	04%	01%	19%	11%
5 u. m. Zimmer	*	02%	02%	02%	01%	07%	06%
gesamt	37%	36%	14%	11%	03%	100%	100%
durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ²⁹	62,68m ²	44,97m ²	34,70m ²	29,33m ²	25,73m ²	39,5m ²	38,3m ²

5.1.2 Wohnungsausstattung

Ein Vollstandard ist in fast allen Wohnungen in dem Gebiet vorzuweisen. In 7 % der erhobenen Wohnungen liegt nur ein Teilstandard vor, d. h. es fehlt an einer zeitgemäßen Heizung oder einem vollwertigen Badezimmer (s. Tabelle 10).

Über 40 % der abgefragten Wohnungen werden mittels Zentralheizung beheizt. In fast einem Drittel ist eine Etagenheizung verbaut. Ein Fernwärmeanschluss ist mit 14 % vergleichsweise selten vertreten. Nur 7 % der Befragten bejahen, dass in ihrer Wohnung eine energiesparende Heiztechnik verbaut ist. Eine Fassadendämmung wurde bei der 17 % der Befragten erfasst.³⁰

Im Sanitärbereich verfügen annähernd alle befragten Haushalte über ein vollständig ausgestattetes Badezimmer. Zudem sind einzelne wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale häufig, aber nicht mehrheitlich vertreten, wie etwa ein hängendes WC, über welches 44 % der abgefragten Bäder verfügen oder über einen beheizten Handtuchhalter, welcher in jedem dritten Haushalt vorhanden ist. Etwas mehr als ein Zehntel der Haushalte hat eine von der Badewanne getrennte Dusche zur Verfügung. Ebenerdige Duschen sind mit etwas mehr als zehn Prozent weiterhin eine Seltenheit.

²⁶ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 104 (Bezirksprofil)

²⁷ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 37.

²⁸ Die Zimmerzahl umfasst auch „halbe“ Zimmer mit unter 10 m² Fläche. Halbe Zimmer werden als ganze Zimmer gezählt. Beispiel: 1,5 Zimmer entsprechen in der Tabelle 2 Zimmern. Dies entspricht der Erfahrung, dass kleine Zimmer vollwertig in die Wohnnutzung einbezogen werden, etwa als Kinderzimmer oder günstiges WG-Zimmer. Kammern sind nicht eingeschlossen.

²⁹ Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 39,5 m² ist personengewichtet und berücksichtigt, dass in größeren Haushalten auch mehr Menschen mit der entsprechenden Fläche leben. Berechnet man lediglich den Durchschnitt der Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushalte, ergibt sich eine Fläche von 43,6 m² pro Kopf. Im IBB Wohnungsmarktbericht wird eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 38,3 m² angegeben.

³⁰ In der Begehung wurde dagegen über ein Drittel der Häuser als überwiegend gedämmt erfasst, was in Kapitel 5.1.3 thematisiert wird. Die Abweichung ist wegen der Unsicherheit der Befragten bei diesem Merkmal und den unterschiedlichen Maßstäben (Häuser vs. Wohnungen).

Im Fensterbereich zeigt sich, dass Doppelkistenfenster, die in über der Hälfte der Wohnungen verbaut sind, die im Wohnungsbestand am weitesten verbreitete Fensterart ist. Knapp über 40 % verfügt über moderne Isolierglasfenster.

Balkone sind gemäß der Haushaltsbefragung im erhobenen Wohnungsbestand bereits verbreitet. Über die Hälfte der erhobenen Wohnungen ist mit mindestens einem Balkon ausgestattet. Daten aus der Begehung zeigen indessen, dass bei mehr als 60 % der Wohngebäude mindestens ein Balkon verbaut ist (Abbildung 8). Aufzüge sind dementsprechend in deutlich weniger Gebäuden vertreten. Gemäß der Haushaltsbefragung und der Begehung haben nur 27 % der Befragten in ihrem Wohnhaus einen Aufzug. Weniger als ein Fünftel der erfassten Fahrstühle wurde nachträglich im Haus verbaut (Abbildung 9; s. auch Kapitel 5.1.3).³¹

Zusammengefasst lässt sich anhand der Daten der Haushaltsbefragung feststellen, dass rund 44 % der erfassten Wohnungen einen gehobenen Wohnstandard haben, d. h. mindestens drei höherwertige Ausstattungsmerkmale sind in der Wohnung bzw. dem Wohnhaus verbaut.³² Werden die mittlerweile weit verbreiteten Merkmale „Handtuchtrockner“ und „hängendes WC“ nicht beachtet, verringert sich der Anteil auf 32 %. Vorgehend auf spätere Analysen deuten sich Aufwertungsspielräume an, die in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts fallen.

Ohne im Einzelfall detaillierte Aussagen zur baulichen Umsetzbarkeit machen zu können, lässt sich für mehr als 70 % der erfassten Wohnungen die Möglichkeit für den Einbau eines Aufzuges im Wohnhaus vermuten, in 40 % der Wohnungen ist noch kein Balkon verbaut. Noch größere Potenziale zeigen sich hinsichtlich der Aufwertung von Sanitäranlagen, etwa durch Einbau eines zweiten Bades oder WC.³³

Zusätzlich zu den umfassenden Maßnahmen sind in der Hälfte der Wohnungen auch einfachere Modernisierungen möglich, wie zum Beispiel der Einbau von Handtuchtrocknern oder hängenden WCs. Auch bei der energetischen Ausstattung gibt es angesichts der geringen Verbreitung von neu gedämmten Fassaden, Solaranlagen und modernen Heizungsanlagen noch erheblichen Spielraum für Verbesserungen. Deren Regulation ist stark vom konkreten Gebäude und dem angestrebten energetischen Standard abhängig. So können Maßnahmen, die lediglich gesetzliche Vorgaben etwa des GEG oder der EnEV umsetzen, erhaltungsrechtlich nicht reguliert werden. Auch können Belange des Denkmalschutzes etwa die Anbringung von Fassadendämmungen in einzelnen Objekten ausschließen. Da allerdings energetische Sanierung ein weites Maßnahmenfeld von Kellerdecken- über Fassaden- und Dachdämmung bis zum Einbau von Isolierglasfenstern und modernen Heizanlagen umfasst, ist eine pauschale Nichtbetrachtung energetischer Aufwertungspotenziale nicht zulässig.

Auch ergab die Absprache mit dem Landesdenkmalamt insbesondere bezüglich der Baudenkmale in Block 205, dass dort zwar eine Veränderung der Fassade kaum genehmigt würde, in den Häusern aber umfassende Umbauten wie etwa der Einbau von Fahrstühlen stattfinden. Der Denkmalschutz könne nicht per se als bauliche Untersagung verstanden werden, da Maßnahmen zulässig seien, sofern sie mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang gebracht würden.

Bei Angaben zum energetischen Sanierungsstand muss zudem ein etwas höherer Schätzfehler eingepreist werden, weil Mieter*innen oft weniger in der Lage sind, sichere Angaben zu diesen Merkmalen zu machen. Die Spielräume im Untersuchungsgebiet sind aber so groß, dass selbst erhebliche Abweichungen keine Auswirkungen auf den allgemeinen Sachverhalt des erheblichen Aufwertungspotenzials im Bereich der energetischen Sanierung hätten.

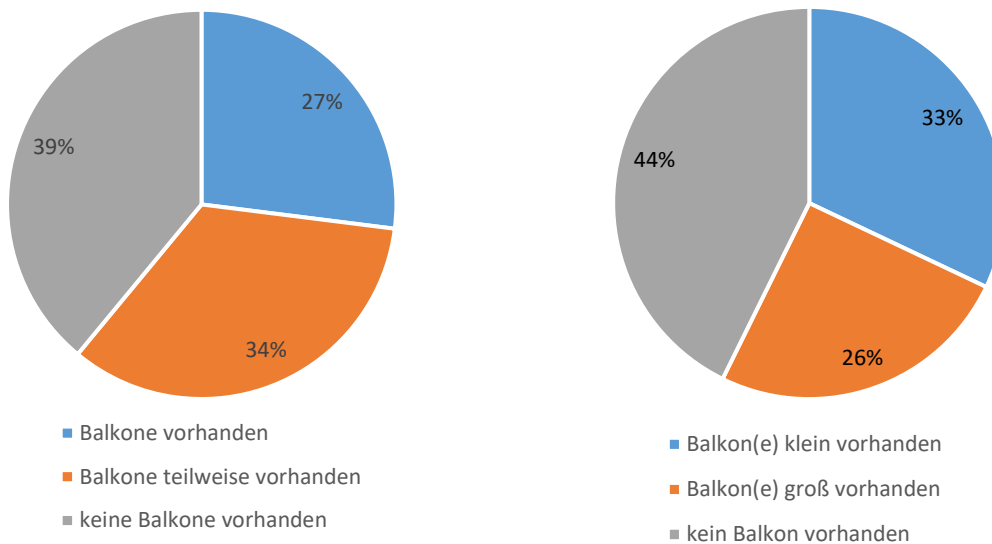
³¹ Für Aufzüge und Balkone wurden wie für die Fassadendämmung zwei unterschiedliche Erhebungen durchgeführt. Zum einen wurden – gleich den anderen hier besprochenen Ausstattungsmerkmalen – die Haushalte im Gebiet befragt, ob ihre Wohnung über einen oder mehrere Balkone verfügt und ob im Haus ein Aufzug verbaut ist. Zum anderen wurde im Rahmen einer strukturierten Begehung adressengau erfasst, ob im jeweiligen Wohnhaus ein Aufzug und mindestens ein Balkon vorzufinden ist. Beide Werte erfassen unterschiedliche Sachverhalte und weichen deshalb zwangsläufig voneinander ab.

³² Orientiert an der erhaltungsrechtlichen Praxis und den wohnwerterhöhenden Merkmalen gemäß Mietspiegel des Landes Berlin (Stand 2023) werden folgende Merkmale als hochwertig eingestuft: Fußbodenheizung, Kamin (nicht Ofenheizung), fest integrierte Klimaanlage, Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, Zweit-Bad, zweites Waschbecken, beheizter Handtuchhalter, ebenerdige Dusche, hängendes WC, Balkon ab 4 m², Zweit-Balkon, Aufzug, Videogegensprechanlage, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, energiesparende Heizung, Isolierglasfenster und Solaranlage.

³³ Aufwertungen der Bäder und Badeinbauten sind dabei nicht auf bereits große Wohnungen beschränkt, sondern können ohne erhaltungsrechtliche Regulierung auch als Aufwertung bestehender Bäder oder als Ergebnis von Wohnungszusammenlegungen entstehen.

Ein Zeitvergleich mit den 2018 erhobenen Daten ist wegen der unterschiedlichen Gebietszuschnitte, der wenigen damals erhobenen Merkmale und der unterschiedlichen Frageformulierungen für die Gesamtheit des Untersuchungsgebiets kaum möglich. Vorsichtige Vergleiche sind an späterer Stelle möglich, wenn nur Teile der jeweiligen Gebiete verglichen werden, bei denen die Untersuchungsräume besser in Kongruenz gebracht werden können.

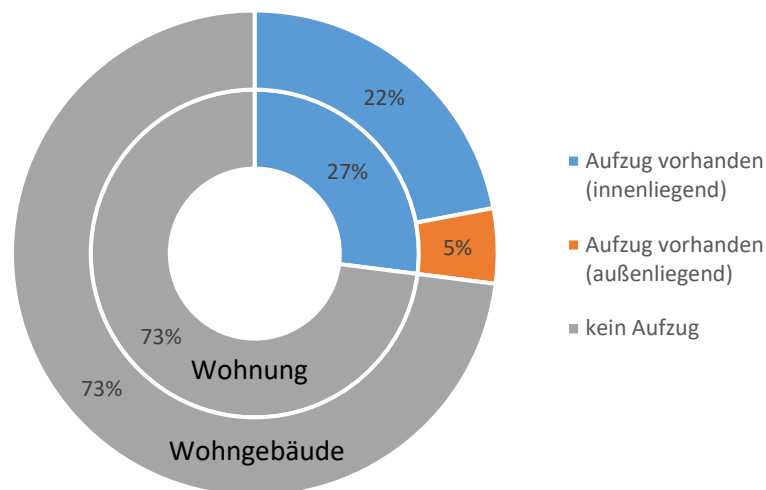
Abb. 8. Balkone im Gebiet nach Wohnhäusern (Begehung) und Wohnungen (Erhebung)



n (Häuser) = 501

n (Wohnungen) = 1.298

Abb. 9. Aufzüge im Gebiet nach Wohngebäuden (Begehung) und Wohnungen (Erhebung)



n (Wohnungen) = 1.278 | n (Häuser) = 494

Tab. 10: Wohnungsausstattung

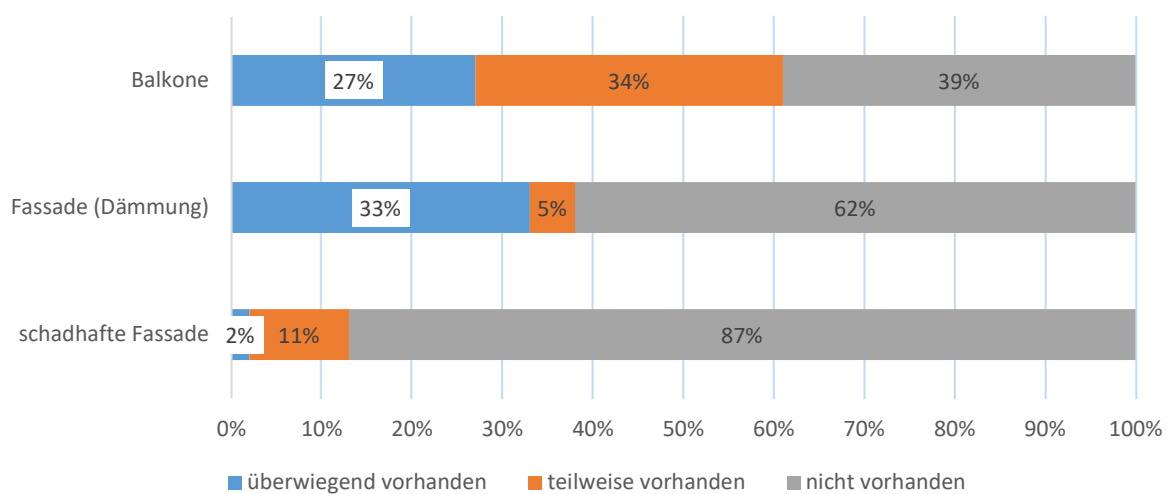
	Hornstraße			Gültige Fälle (n)	Hornstraße argus/ Stern 2018 ³⁴
	2024				
	ja, ist vorhanden	nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht		
<i>in % aller Haushalte</i>					
Heizung & Wohnklima					
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	05%	-	05%	1.314	n.e.
Fernwärme	14%				n.e.
Zentralheizung im Wohnhaus	43%				n.e.
Etagenheizung	33%				n.e.
Fußbodenheizung	04%	95%	*	1.046	n.e.
Kamin	04%	95%	01%	1.063	n.e.
Klimaanlage	*	99%	*	1.062	n.e.
energiesparende Ausstattung					
Energiesparende Heizungsanlage	07%	81%	12%	1.292	n.e.
Fassadendämmung	17%	63%	20%	1.297	(22%)
Solar- oder Photovoltaikanlage	02%	93%	05%	1.276	n.e.
Sanitärausstattung					
ausschließlich Außen- oder Innentoilette ohne Bad	02%	-	*	1.343	n.e.
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	85%				n.e.
von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	13%				n.e.
zweites WC	13%	87%	*	1.205	n.e.
zweites Bad	07%	93%	*	1.199	
zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	10%	90%	*	1.201	n.e.
beheizter Handtuchhalter	33%	66%	01%	1.213	n.e.
hängendes WC	44%	56%	*	1.228	n.e.
ebenerdige Dusche	11%	89%	*	1.204	n.e.
sonstige Merkmale					
überwiegend Fenster mit Einfachverglasung	17%	-	03%	1.299	(19%)
überwiegend Kasten-Doppelfenster	52%				n.e.
überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	42%				n.e.
Balkon bis 4 m ²	33%	44%	*	1.298	(32%)
Balkon ab 4 m ² (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	26%				(15%)
zweiter Balkon (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	08%	92%	*	1.224	n.e.
Aufzug	27%	73%	-	1.278	(26%)
Videogegensprechanlage	10%	90%	*	1.235	n.e.
Audiogegensprechanlage	80%	20%	*	1.314	n.e.
hochwertiger Bodenbelag	24%	75%	01%	1.284	n.e.

³⁴ argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Ergebnisbericht Überprüfung Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 21.

5.1.3 Ausstattung der Häuser

Die Erfassung der Hausausstattung erfolgt im Gegensatz zu den im Fragebogen erhobenen Wohnungsmerkmalen durch eine Begehung.³⁵ Fahrstühle wurden in 27 % der Häuser erfasst, mehrheitlich innenliegend. Die für Nachrüstung typischen Außenfahrstühle bzw. Fassadengleiter machen 5 % der Fälle aus. Einen überwiegend schlechten Fassadenzustand weisen 2 % der Häuser auf, 11 % der erfassten Häuser haben zumindest eine schadhafte Fassade. Balkone sind in 27 % der Häuser überwiegend vorhanden, bei 34 % haben nur Teile des Hauses oder einzelne Wohnungen einen Balkon. Überwiegend gedämmt sind 33 % der Häuser, bei 5 % liegt eine teilweise Dämmung vor, beispielsweise nur auf der Straßenseite, nicht aber zum Hof. Weitere Angaben zu Balkonen, Fahrstühlen, Dämmung und Dachgeschossausbau sowie zum Verhältnis von Haushaltsbefragung und Begehung sind Kapitel 5.1.2 zu entnehmen. In Kapitel 7.4 und 8.1.5 erfolgt die Auswertung der Daten im Hinblick auf den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung.

Abb. 10. Anteil der erfassten Gebäude mit Dämmung, schadhafter Fassade oder Balkon im Gebiet



n=503 (Gebäude; Seitenflügel und Hinterhäuser werden nicht extra gezählt)

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse ist für das soziale Erhaltungsrecht insofern von Bedeutung, dass selbstnutzende Eigentümer*innen durch ihren juristischen Status kaum von ökonomisch begründeter Verdrängung betroffen sind. Im Gebiet wohnen 87 % der befragten Haushalte zur Miete und 2 % zur Untermiete, mehr als im Berliner Durchschnitt.³⁶ Selbstnutzende Eigentümer*innen sind mit 11 % gegenüber der Stadtebene entsprechend weniger verbreitet. Gegenüber ihrem Anteil im Bezirk machen sie jedoch im Untersuchungsgebiet einen etwas größeren Anteil aus.

Landeseigene Unternehmen vermieten im Untersuchungsgebiet knapp 2 % aller Wohnungen, Genossenschaften sogar nur 1 %. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist damit in dem Untersuchungsgebiet unterdurchschnittlich vertreten, während die privaten Bestände breit über das Gebiet verteilt sind. Private Hauseigentümer*innen machen über die Hälfte der Vermieter*innen aus, private Wohnungsunternehmen 28 % (s. Abbildung 11).

³⁵ Abweichungen bei den sich überschneidenden Kategorien können etwa aus der unterschiedlichen Wohnungszahl pro Haus, verschiedenen Antwortraten der mit den jeweiligen Merkmalen ausgestatteten Haushalte oder aus Unsicherheiten in der Beurteilung durch die Befragten resultieren. Auch kann die Begehung stets nur die von Straßen- und Hofseite einsehbaren Merkmale aufgreifen. Die Kategorie „teilweise“ weist darauf hin, dass ein Merkmal nur Teile des Hauses betrifft, also z. B. dass nur im Vorderhaus oder nur an einigen Wohnungen Balkone angebracht sind oder dass nur im Hinterhaus schadhafte Fassaden vorliegen.

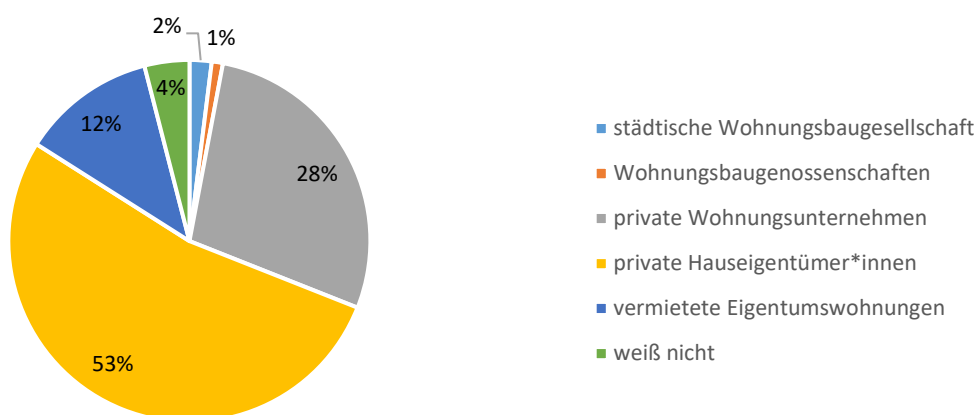
³⁶ Die Zahlen sind auf Haushaltsebene erfasst, sodass nur Haupt- und Untermietverhältnisse in Bezug auf die ganze Wohnung erfasst werden. In Bezug auf die Gebietsbevölkerung läge der Anteil der Untermieter*innen mit hoher Wahrscheinlichkeit etwas höher. Ein Indiz dafür kann der Anteil von Wohngemeinschaften sein, in denen häufig Untermietverträge bestehen und die 5 % der befragten Haushalte ausmachen.

Vermietete Eigentumswohnungen machen etwa 12 % der Mietwohnungen aus. Ein Zeitvergleich ist wegen der mehrfach genannten Einschränkungen kaum möglich. Wie bereits in den Kapiteln 4 und 5.1.3 zeigt sich allerdings trotz unterschiedlicher Gebietszuschnitte eine erstaunliche Konstanz der Werte über Zeit und Raum hinweg (s. Tabelle 11 und 12).

Tab. 11: Anteil von Mieter*innen, Untermieter*innen und selbstnutzenden Eigentümer*innen

	Hornstraße	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
<i>in % aller Haushalte</i>	2024	IBB 2023 ³⁷	IBB 2023
Mieter*innen	87%	91%	84%
Untermieter*innen (der gesamten Wohnung)	02%		
selbstnutzende Eigentümer*innen	11%	09%	16%
Gültige Fälle (n)	1.346	n. n.	n. n.

Abb. 11: Eigentümer*innen von Mietwohnungen im Gebiet Hornstraße



n=1183

Tab. 12: Eigentümer*innenstruktur in den Mietwohnungen

	Hornstraße	Hornstraße	Berlin
<i>in % aller Haushalte, die zur Miete wohnen</i>	2024	argus/ Stern 2018 ³⁸	IBB 2023 ³⁹
landeseigene Wohnungsunternehmen	02%	01%	21%
Wohnungsbaugenossenschaften	01%	04%	11%
private Wohnungsunternehmen	28%	22%	68%
private Hauseigentümer*innen	53%	60%	
vermietete Eigentumswohnungen	12%	13%	
weiß nicht	04%	-	-
Gültige Fälle (n)	1.183	724	n. n.

³⁷ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 104.

³⁸ argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Ergebnisbericht Überprüfung Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 21. Wie bereits in den vorherigen Kapiteln dargestellt sind die Werte wegen veränderter Gebietszuschnitte nur sehr eingeschränkt vergleichbar. Die 2018 erfassten Werte bezogen außerdem selbstnutzende Eigentümer*innen in die Tabelle mit ein. Diese wurden herausgerechnet und die Zahlen entsprechend skaliert, um zumindest eine minimale Vergleichbarkeit herzustellen.

³⁹ Investitionsbank Berlin, 2024. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 53.

5.3 Miete und Mietbelastung

5.3.1 Mietpreisniveau

Über alle Größen und Altersklassen hinweg beträgt die durchschnittliche Bruttowarmmiete im Gebiet 11,98 €/m². Die Nettokaltmiete (NKM) liegt bei 8,38 €/m² (s. Tabelle 13) mit mehr als einem Euro über dem Mietspiegelmittelmedianwert 2024 von 7,21 €, obgleich dieser nur die zuletzt veränderten Mieten erfasst und entsprechend über den echten Bestandsmieten liegen sollte.⁴⁰ Die Mieten liegen im Altbau, der den größten Teil des Bestandes ausmacht, auf oder deutlich über dem Gebietsniveau, sodass im Nachkriegsbau geringere Mieten aufgerufen werden (s. auch Kapitel 7.1).

Die 2018 erfassten Mieten sind aus den genannten Gründen und weil es sich um Median- statt Durchschnittswerte handelt nur sehr eingeschränkt vergleichbar. Der Anstieg gegenüber dem 2018 erfassten NKM-Median von 6,24€/m² ist aber mit mehr als 2 € so groß, dass trotz Einschränkung ein starkes Indiz für eine deutliche Mietsteigerung.

Ein auffälliger Unterschied zwischen Bestands- und Neuvermietungsmiete zeigt sich bei näherer Betrachtung der Einzugsjahre. Insgesamt liegt jeweils ungefähr ein Sechstel der NKM im Gebiet unter 6 €/m² und ein weiteres knappes Sechstel über 11 €/m². Während die besonders günstigen Mieten fast ausschließlich von Haushalten mit einem Einzugsjahr vor 2009 abgerufen werden, betreffen die besonders teuren Mieten fast nur Haushalte mit einem Einzug ab 2014. Unter den Einzügen ab 2019 zahlen sogar 28 % mehr als 12 €/m² NKM (s. Tabelle 14).⁴¹ Der extrem preistreibende Effekt der Neuvermietung kann auch als Indiz dafür gesehen werden, dass kostspielige Modernisierungen – sofern genehmigt – vor allem zwischen den Mietverhältnissen durchgeführt werden.

Die Miethöhe unterscheidet sich deutlich zwischen den Anbietern. Während landeseigene Unternehmen und Genossenschaften (für die allerdings sehr wenige Fälle vorliegen) NKM zwischen ca. 7,5 und 8 €/m² aufrufen, liegt die Miete bei privaten Hauseigentümer*innen, welche nicht gemeinwohlorientiert handeln, bei über 8,50 €/m². Die mit Abstand höchsten NKM werden mit durchschnittlich 9,89€ in vermieteten Eigentumswohnungen verlangt (s. Tabelle 15).

Tab. 13: Gebietsspezifischer Mietspiegel⁴²

in Euro pro m ²	Hornstraße 2024			
	alle Baualtersklassen		Altbau (alle bis 1949)	
	Ø Warm- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²	Ø Warm- miete pro m ²	Ø Nettokalt- miete pro m ²
unter 40 m ²	14,82 €	9,88 €	17,66 €	11,40 €
40 bis unter 60 m ²	12,43 €	8,72 €	12,19 €	9,02 €
60 bis unter 90 m ²	12,09 €	8,49 €	12,04 €	8,54 €
90 m ² und mehr	10,86 €	7,78 €	10,60 €	7,63 €
gesamt	11,98 €	8,38 €	11,71 €	8,33 €
Gültige Fälle (n)	884	992	629	771

⁴⁰ Berlin.de, das offizielle Hauptstadtportal, 2014, Aktuelles: Neuer Mietspiegel liegt vor: Mietsteigerungen im Altbau. Veröffentlicht am 30. Mai 2024. (Zugriff 28.07.2024)

⁴¹ Der Korrelationskoeffizient r (stets zwischen -1 und +1) für die Variablen Wohndauer und Miethöhe beträgt -0.444. Es liegt somit ein negativer Zusammenhang vor: Je höher die Wohndauer, desto niedriger die Mieten und vice versa. Der Zusammenhang ist hoch signifikant, also statistisch abgesichert.

⁴² Wie in Kapitel 5.1 dargestellt sind 95 % der erfassten Wohnungen Altbauten. Da im Gebiet gemäß Berliner Umweltatlas (Stand 2016, online auf berlin.de: Gebäudealter der Wohnbebauung 2016 - Berlin.de) keine Bauten der Zwischenkriegszeit auffindbar sind, ist diese Kategorie auf Unsicherheiten bei den Befragten zurückzuführen und ebenfalls dem Altbau bis 1919 zuzuordnen. Da für andere Altersklassen nicht genügend Fälle vorhanden waren, wurden Bruttowarm- und Nettokaltmietwerte einmal für die Altbauten und einmal für alle erfassten Wohnungen im Gebiet errechnet. Dem gegenüber stehen die Mietspiegelwerte 2023 zur mittleren Wohnlage im Altbau bis 1918. Zusätzlich wurden mittels Mittelwertberechnungen der mittleren Wohnlage Mietspiegelwerte für alle Altbauten bis 1949 sowie über den gesamten Mietspiegel errechnet. Eine Gewichtung entlang der Bestandsgrößen war nicht möglich, sodass nicht von einem Gesamtmietspiegelwert gesprochen werden kann, sondern ausdrücklich nur von einem Orientierungswert, der keine umfassenden Vergleiche möglich macht.

Tab. 14: Quadratmeterkaltmiete nach Einzugszeitraum

	Hornstraße								
	2024								
	unter 5 €/m ²	5,00 bis 5,99 €/m ²	6,00 bis 6,99 €/m ²	7,00 bis 7,99 €/m ²	8,00 bis 8,99 €/m ²	9,00 bis 9,99 €/m ²	10,00 bis 10,99 €/m ²	11,00 bis 11,99 €/m ²	mehr als 12,00 €/m ²
Einzug vor 2004 (n=317)	13%	18%	32%	21%	07%	06%	02%*	*	*
Einzug 2004 bis 2008 (n=139)	04%*	13%	26%	30%	15%	08%	*	*	*
Einzug 2009 bis 2013 (n=148)	*	05%*	15%	28%	20%	17%	09%	*	*
Einzug 2014 bis 2018 (n=168)	*	*	07%	15%	12%	18%	12%	15%	18%
Einzug ab 2019 (n=195)	*	04%*	05%	12%	16%	14%	10%	10%	28%
Insgesamt (n= 967)	06%	10%	19%	21%	13%	12%	07%	06%	10%

Tab. 15: Durchschnittliche Miethöhe nach Eigentümer*innentyp

	Hornstraße	
	2024	
in € pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Gültige Fälle (n)
landeseigene Wohnungsunternehmen	7,56 €	22
Wohnungsbaugenossenschaften	7,96 €	19
private Hauseigentümer*innen	8,66 €	335
private Wohnungsunternehmen	8,04 €	624
vermietete Eigentumswohnungen	9,89 €	140
Weiß nicht/ unbekannt	7,73 €	43
alle Wohnungen	8,31€	1.183

5.3.2 Mietbelastung

Je nach Einkommen kann dieselbe Miethöhe eine unterschiedliche Belastung darstellen. Deshalb wird mit der Mietbelastungsquote angegeben, wie groß der Anteil des verfügbaren Einkommens ist, der für die Miete aufgebracht wird. Als Obergrenze der Belastbarkeit wird häufig eine Quote von 30 % angegeben. Allerdings gilt die Quote nur als Richtwert, weil sie nicht aufzeigt, wie hoch das nach Mietzahlung verbleibende Einkommen ist. Für Haushalte mit geringem Einkommen bedeuten 30 % bereits deutliche Einschnitte in anderen Lebensbereichen. Auch die Haushaltsgröße ist entscheidend, weil das nach Abzug der Miete verfügbare Einkommen auf mehrere Köpfe aufgeteilt wird. Daher kann dieselbe Mietbelastung für verschiedene Haushalte sehr unterschiedliche Auswirkungen haben, dies lässt sich mit diesem Instrument jedoch nicht abbilden. Zumindest ist die Mietbelastungsquote aber aussagekräftiger als die reine Miethöhe, weil das Einkommen einbezogen wird.

Die Bruttokaltmietbelastung entspricht durchschnittlich dem Berliner Niveau, variiert aber zwischen den Haushaltsgrößen (s. Tabelle 16). Abgesehen von Einpersonenhaushalten liegt die Bruttokaltmietbelastung bei allen Gruppen über dem Berliner Niveau. Besonders weit über den Berliner Werten liegt die Belastung bei Zweipersonenhaushalten, welche im Gebiet die meisten Bewohner*innen stellen.

Betrachtet man dagegen die Warmmietbelastung, welche den tatsächlichen Wohnkosten deutlich näherkommt, zeigt sich bereits in den Durchschnittswerten mit 31 % eine Überlastung. Besonders betroffen sind wie bei der Kaltmiete Einpersonenhaushalte mit einer durchschnittlichen Warmmietbelastung von 34 %.

In allen Haushaltsgrößen die der unteren Berliner Einkommenshälfte zuzurechnen sind, liegt die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung weit über der von ganz Berlin und nimmt drastische Ausmaße an.⁴³ Bereits die durchschnittliche Belastung liegt hier bei 35 % in Bezug auf die Bruttokaltmiete und 39 % bezogen auf die tatsächlich gezahlte Bruttowarmmiete, für Einpersonenhaushalte sind es sogar 41 % bzw. 44 %. Für größere Haushalte mit mindestens vier Personen liegen zwar moderatere Belastungswerte vor, sie können aber wie bereits beschrieben auch nur geringere Belastung tragen, weil ihr nach der Mietzahlung verbleibendes Einkommen aufgeteilt wird. Die geringere Belastung dieser Haushalte ist also nicht als höhere Zahlungsfähigkeit zu interpretieren. Im Gegenteil drückt sie aus, dass eine höhere Mietbelastung für diese Haushaltstypen nicht tragbar ist.⁴⁴ Die Unterschiede zwischen den relativ moderaten Belastungswerten im Gebietsdurchschnitt und den drastischen Belastungen von Haushalten mit geringen Einkommen weisen auf eine große Spreizung sowohl der Einkommen, als auch der Mieten hin, welche im vorangegangenen Kapitel 5.3.1 und im Kapitel 4.2.3 bereits besprochen wurden.

Tab. 16: Mietbelastungsquoten

auf HH-Ebene, in % des Einkommens	Hornstraße		Hornstraße		Berlin
	2024 alle Haushalte		2024 Haushalte mit weniger als dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens		2022 ⁴⁵ alle Haushalte
	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung
1-Person-HH	34%	30%	44%	41%	32%
2-Personen-HH	29%	25%	36%	32%	22%
3-Personen-HH	28%	24%	37%	31%	23%
4-Personen-HH	28%	25%	32%	29%	22%
5 u. m.-Personen- HH	28%	23%	29%*	27%*	
gesamt	31%	27%	39%	35%	27%
Gültige Fälle (n)	775	564	317	234	n. n.

5.4 Modernisierung und Mängel

Bisher wurden als Teil der Wohnverhältnisse der Wohnungsbestand inklusive der Ausstattung, die Eigentums- und Mietverhältnisse sowie die Miethöhen mit daraus resultierender Mietbelastung dargestellt. Zuletzt geht es um Wohnungsmängel sowie gewünschte oder durchgeführte Modernisierungen. Die Erhebung der Mängel ergänzt die Erfassung der Ausstattung. Sie hilft zudem bei der nachträglichen Prüfung der Modernisierungswünsche, bei denen viele Befragte keine klare Trennung zwischen In-

⁴³ Für die Ermittlung der Mietbelastung werden ausschließlich Haushalte berücksichtigt, deren Miete nicht über Zahlungen im Rahmen von Kosten der Unterkunft (KdU) berechnet wird. Diese Haushalte sind ebenfalls Teil der unteren Einkommensgruppen, erlauben wegen der Mietkostenübernahme aber keinen analogen Vergleich von Einkommen und Mietzahlung. Würde man KdU- und Regelsätze zu einem Einkommenswert verrechnen, ergäben sich für Leistungsbezieher*innen in der Regel Mietbelastungswerte um die 50 %.

⁴⁴ Siehe dazu: Gude, Häfeling, Rohde, Metzow, 2024. Mietbelastung in Berlin: Welche Mieten können sich Berliner Haushalte leisten? Eine Studie der asum GmbH in Kooperation mit Michael Häfeling für den Berliner Mieterverein.

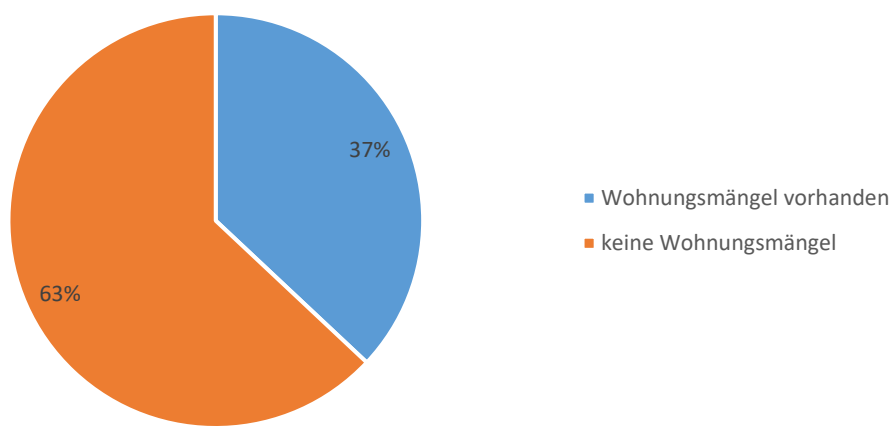
⁴⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022, Berliner Mikrozensus „Wohnen“. Größte erhobene Haushaltsgröße ist hier „4 Personen und mehr“.

standhaltung und Modernisierung vornehmen. Während durchgeführte Modernisierungen und vorhandene Ausstattung direkt in die Begründung der Erhaltungsverordnung einfließen, werden Wünsche und Mängel herangezogen, um erste Werte interpretieren zu können.

5.4.1 Wohnungsmängel

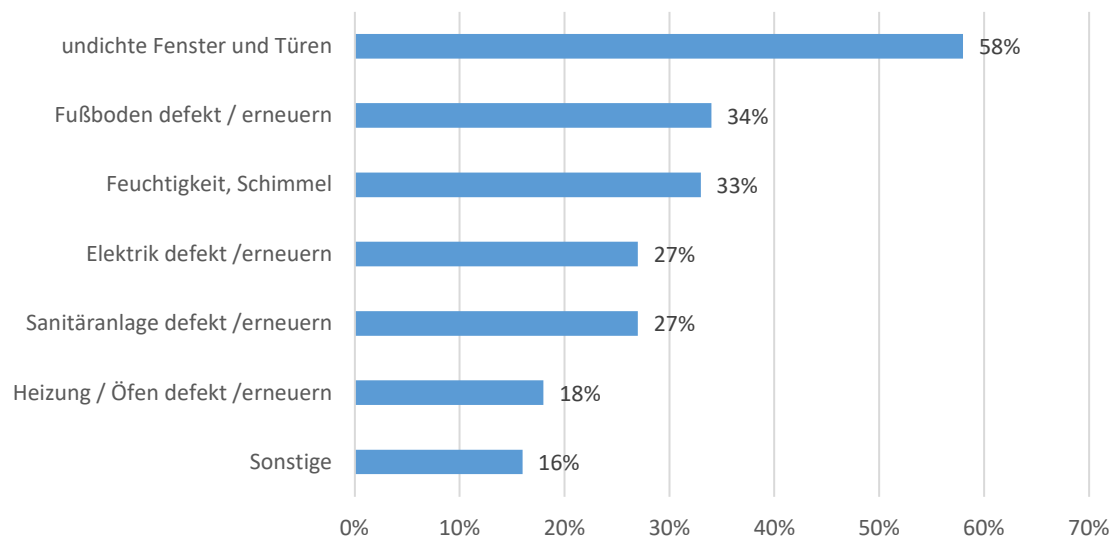
Es berichten 37 % der befragten Haushalte von gravierenden Wohnungsmängeln (s. Abbildung 12). Davon klagen 58 % der Haushalte mit Mängeln über undichte Fenster und Türen, gefolgt von erneuerungsbedürftigen Fußböden (34 %) sowie Feuchtigkeit und Schimmel (33 %) und defekter oder erneuerungsbedürftiger Elektrik und Sanitäranlagen (jeweils 27 %) (s. Abbildung 13).

Abb. 12. Vorhandensein von gravierenden Wohnungsmängeln im Gebiet Hornstraße



n=1.325

Abb. 13. Art der Wohnungsmängel (nur Haushalte mit Mängeln berücksichtigt)



n=496

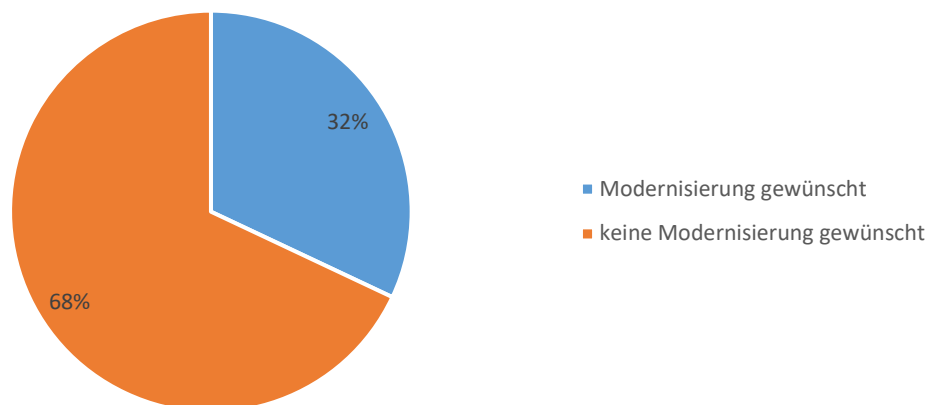
5.4.2 Modernisierungswünsche

Eine Modernisierung wünschen sich 32 % der Befragten (s. Abbildung 14). Bei Haushalten mit Modernisierungswunsch stehen an erster Stelle neue energiesparende Fenster (40 %) und verbesserte Sanitäranlagen (39 %), gefolgt von Balkonanbauten (35 %) und energetischer Sanierung (32 %) (s. Abbildung 15).⁴⁶ Schadhafte Fenster und der häufig damit verbundene Schimmel gehört zu den Spitzenreitern unter den Mängeln. Es besteht Grund zur Annahme, dass bei einem wesentlichen Anteil eher eine Beseitigung vorliegender Mängel, also eine Instandhaltung, gefordert wird. Mittelbar gilt das auch für Wünsche nach energetischer Sanierung in Form von Dämmungen und Abdichtungen, die nicht nur Wärmeverluste, sondern auch Schimmelbildung einschränken.

Der Umstand, dass 42 % der Haushalte mit Modernisierungswunsch zugleich gravierende Mängel beklagen, bestärkt diese Vermutung. Unter den Haushalten ohne Modernisierungswunsch sind es nur 23 %. Gleichzeitig leiden 52 % der Haushalte mit Modernisierungswunsch unter eben solchen Mängeln. Kurz: Vorliegende Mängel und Modernisierungswunsch hängen oft zusammen.

Bestimmte Modernisierungswünsche sind zudem mit verschiedenen Äquivalenzeinkommen verbunden. Im Median ist mit dem Modernisierungswunsch ein Einkommen von 2.400 € verbunden, was über dem für alle Haushalte ermittelten Medianwert von 2.300 € liegt. Über besonders hohe Einkommen verfügen Haushalte, die Grundrissänderungen (3.333 €) sowie Aufzug- und Balkonanbauten (2.666 € und 2.700 €) wünschen.⁴⁷

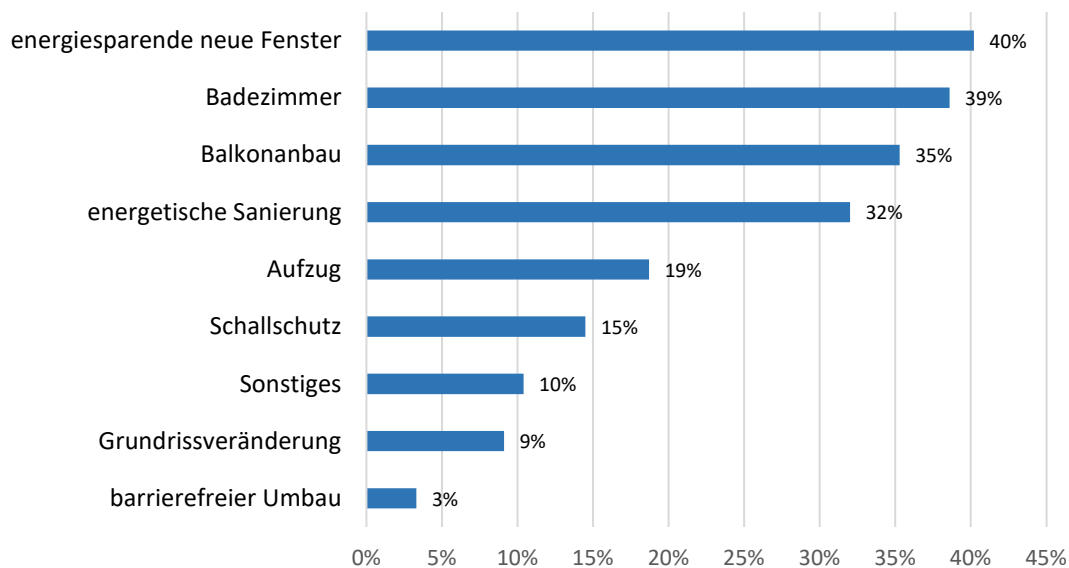
Abb. 14. Modernisierungswunsch



n=1.354

⁴⁶ Auf die Gesamtstichprobe gerechnet, also auf Haushalte mit und ohne Modernisierungswunsch, machen die genannten Wünsche jeweils 10 % bis 13 % der Befragten aus. Es konnten jeweils mehrere Wünsche geäußert werden.

⁴⁷ Dies sind üblicherweise Maßnahmen, die für die Mieter*innen besonders große Preissteigerungen bedeuten. Insbesondere bei Fahrstühlen zeigt sich eine Lücke zwischen den sehr geringen Einkommen der Haushalte mit Rentner*innen, die der Erfahrung nach am häufigsten körperlich eingeschränkt sind und vom Fahrstuhl profitieren könnten und den deutlich überdurchschnittlichen Einkommen der Haushalte, die Fahrstühle wünschen.

Abb. 15. Maßnahmenpräferenz bei bestehendem Modernisierungswunsch

n=405

5.4.3 Durchgeführte Modernisierungen

Bei 15 % der Haushalte wurde mindestens eine Modernisierungsmaßnahme in den letzten fünf Jahren durchgeführt (s. Tabelle 17). Ein weiteres Prozent der Haushalte erhielt eine Modernisierungsankündigung, die nicht (oder bisher nicht) umgesetzt wurde. Für 89 Modernisierungen wurden Erhöhungen der Monatsmiete angegeben, die von 0,58 € (für den Einbau eines Rauchmelders) bis 550 € reichen, mit einem Mittelwert von 82 €. ⁴⁸

Größere Summen werden in der offenen Abfrage teilweise als „Komplett-“ oder „Strangsanierung“ beschrieben, bei geringen Werten wird mehrfach die Anbringung von Rauchmeldern angegeben. Darüber hinaus werden aber von ähnlichen Maßnahmen sehr unterschiedliche Summen aufgerufen.

Die offene Angabe der durchgeführten Maßnahmen ergab als häufigste Maßnahme Modernisierung der Fenster (37 % der Angaben), gefolgt von Modernisierung des Badezimmers (32 %) und Heizung (25 %). Fassadendämmungen machten 11 % der insgesamt 288 Nennung aus. ⁴⁹

Tab. 17: Modernisierungen seit Einzug und seit einschließlich 2019

in % aller Haushalte	Hornstraße 2024
es wurde mind. eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt	27%
es wurde mind. eine Modernisierungsmaßnahme seit 2019 durchgeführt	15%
Gültige Fälle (n)	1.298

⁴⁸ Insgesamt wurden 199 Modernisierungen angegeben. Diese Zahl ist mit großer Unsicherheit verbunden, da Befragte oft auch Instandhaltungsarbeiten als Modernisierung angeben. Die Errechnung eines Verhältnisses zwischen mietkostenneutralen und mieterhöhenden Modernisierungen würde keine belastbaren Zahlen liefern und den Anteil mieterhöhender Modernisierungen unterschätzen.

⁴⁹ Es gab jeweils die Möglichkeit mehrerer Angaben, sodass die Zahl der genannten Maßnahmen die Zahl der betroffenen Haushalte übersteigt.

5.4.4 Mieterhöhungen

In den letzten fünf Jahren erhielten 70 % der befragten Haushalte Mieterhöhungen, von denen 64 % mit dem Mietspiegel oder über Vergleichsmieten begründet wurden, 13 % über Staffel- und Indexmieten. Die 12 % Mieterhöhungen wegen Modernisierung decken sich fast mit den 15 % seit (inklusive) 2019 durchgeführten Modernisierungen. Immerhin 2 % der Haushalte mussten Mieterhöhungen aufgrund auslaufender Sozialbindungen hinnehmen (s. Tabelle 18).

Tab. 18: Erhöhung der Kaltmiete in den letzten 5 Jahren und deren Gründe

	Hornstraße	
	2024	
In % aller Haushalte	ja, erhalten	Gültige Fälle (n)
Mieterhöhung erhalten	70%	822
<i>in % aller Haushalte mit Mieterhöhung</i>		
Mietspiegel/Vergleichsmiete	64%	822
Staffel-/Indexmiete	13%	
Modernisierungsmaßnahmen	12%	
Auslaufen der Sozialbindung	02%	

5.5 Zwischenfazit Wohnverhältnisse

Im Gebiet befinden sich ca. 8.200 Wohnungen mit 5-6 % Leerstandverdacht. Befristete und möblierte Mietverträge sind gemessen am Gesamtbestand selten, allerdings kann dies nur in Bezug auf Hauptmietverhältnisse konstatiert werden, da zur Untermiete innerhalb einer Wohnung oder zur Ferienvermietung keine Daten vorliegen. Der Wohnungsbestand ist zu 78 % durch Altbau geprägt, Bauten nach 1990 machen nur einen sehr geringen Anteil aus. Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur sind bei großzügiger Flächenversorgung von Einpersonenhaushalten passend, insbesondere durch einen vergleichsweise hohen Anteil von Drei- und Vierzimmerwohnungen. Es liegt allerdings innerhalb des Bestandes eine deutliche Fehlverteilung vor, die zu Überbelegung bei großen Haushalten führt und bei kleinen Haushalten in großen Wohnungen einen hohen Flächenverbrauch erzeugt. Bei allen in der Begehung (Fassadendämmung, Balkone, Aufzüge) erfassten Baumerkmale bestehen auch nach Würdigung denkmalschutzrechtlicher Belange und baurechtlicher Einschränkungen deutliche Aufwertungsspielräume. Zwar liegt kaum mehr ein behebbarer Substandard vor (5 %), allerdings lässt sich für 60 % der Haushalte auch noch kein gehobener Standard feststellen. Der Wert steigt auf 86 %, wenn hängende WCs und beheizte Handtuchhalter nicht berücksichtigt werden. Mieter*innen sind im Gebiet stärker vertreten als in der Gesamtstadt und seltener als im Bezirk, wobei gemeinwohlorientierte Vermieter*innen nur 3 % der erfassten Wohnungen anbieten. Die Mieten liegen über die Baualtersklassen hinweg deutlich über dem Mietspiegel. Es liegt dabei eine starke Spreizung der Mieten vor, wobei die günstigen Wohnungen überwiegend von langjährigen Bewohner*innen bewohnt werden, während neu hinzukommende Haushalte sehr hohe Mieten aufbringen. Die Mietbelastung ist für Berlin in fast allen Wohnungsgrößenklassen überdurchschnittlich hoch und variiert zwischen den Haushaltsgrößen. Sie fällt für geringe Einkommen, mit bis zu durchschnittlich 44 % bei kleinen Haushalten, drastisch hoch aus. Wie bei den Mieten besteht auch bei den Einkommen eine Spreizung. Mängel betreffen insbesondere undichte Fenster und Türen, die Böden und Schimmel, was sich in den Instandhaltungs- und Modernisierungswünschen spiegelt. Seit 2019 durchgeführte Modernisierungen betreffen 15 % der Haushalte und rufen Mieterhöhungen von durchschnittlich 82 € hervor. Eine Mieterhöhung erhielten in den letzten fünf Jahren 70 % der Befragten.

6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

Der Zweck sozialer Erhaltungsverordnungen besteht in der Bewahrung der gebietsspezifischen Bevölkerungsstruktur vor baulichen Eingriffen, die sie nachhaltig verändern würden. Es wird erwartet, dass bei starker sozialer Veränderung die über einen längeren Zeitraum entwickelte Passung zwischen dem Viertel und seinen Bewohner*innen aufgehoben wird. Daraus ergeben sich städtebaulich negative Auswirkungen. Die Passung bezieht sich nicht nur auf den Wohnraum, sondern betrifft auch soziale Netzwerke und Infrastrukturen im Gebiet.

Städtebauliche Probleme als Folge von Bevölkerungsveränderungen treten bei Infrastrukturen als Fehlbelastung auf. So kann für Schulen oder Kitas eine Über- oder Unterauslastung drohen, wenn zu viele oder zu wenige Kinder der entsprechenden Altersstufe im Gebiet sind. Ein Zukunftsrisiko stellen auch einseitige Bevölkerungsstrukturen dar. Das gilt etwa dann, wenn eine bestimmte Bevölkerungsgruppe infolge einer Strukturveränderung der Bevölkerung sehr stark vertreten ist. Der Infrastrukturbedarf wächst dann z. B. mit der Altersgruppe, die dann erst besonders viele Kitaplätze, dann besonders viele Schulplätze usw. benötigt, wobei der Bedarf später schnell wieder zurückgeht.

Zuletzt kann eine Fehlbelastung durch besondere Qualitäten der Infrastruktur entstehen. Verändert sich die Bevölkerungsstruktur, so kann beispielsweise ein in seiner Menge ausreichendes, aber an die speziellen Bedürfnisse der bisherigen Bevölkerung angepasstes Beratungs-, Kultur- oder Gastronomieangebot unpassend werden. Voraussetzung ist jeweils, dass die hinzuziehenden Gruppen eine andere Struktur oder ein anderes Nutzungsverhalten aufweisen, als die bisherige Bewohner*innenschaft.

6.1 Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung

Zwar existiert wie bei der Bevölkerungsstruktur bisher keine allgemein verbindliche Auflistung, welche Aspekte und Einrichtungen für diese Untersuchungen von Bedeutung sind. Dennoch haben sich in der Praxis eine Reihe von Kernbereichen etabliert, die in jedem Falle einbezogen werden sollten. An erster Stelle stehen dabei Angebot, Bedarf und Nutzung von Schulen und Kitas, welche stark durch die lokale Altersstruktur geprägt sind. Zweitens werden Grünanlagen und Spielplätze betrachtet, die unter anderem zur Naherholung, als Treff- und Aufenthaltsorte und für Sport und Bewegung zahlreiche Funktionen übernehmen. Zuletzt werden der öffentliche Nahverkehr und das Angebot kultureller, sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen betrachtet.⁵⁰

In Ergänzung zur Fragebogenerhebung wurden die vorhandenen Infrastrukturen durch eine Desktoprecherche (u. a. mit Rückgriff auf den FIS-Broker) kartiert und in einer Gebietsbegehung überprüft. Zudem wurden zur Abfrage und Einordnung der Schulkapazität ergänzende Daten durch das Schulamt bereitgestellt. Da auf der Ebene des Bezirks und der Stadt für die abgefragten Inhalte keine Vergleichsdaten vorliegen und auch die Daten der letzten Erhebung nur bedingt die Kriterien der Vergleichbarkeit erfüllen, wird auf Vergleiche weitgehend verzichtet.

⁵⁰ Eine gewisse Unschärfe muss dabei in Kauf genommen werden, da die festgelegten Grenzen des Erhaltungsgebiets niemals ganz mit anderen lebensweltlichen, städtebaulichen oder administrativen Grenzen in Einklang stehen. Beispielsweise erstrecken sich Schuleinzugsgebiete über Gebietsgrenzen hinweg, Grünanlagen liegen unmittelbar am Rand des Gebiets und ÖPNV wird insbesondere genutzt, um das Gebiet zu betreten und zu verlassen. Im unmittelbaren Gebietsumfeld liegende Infrastrukturen werden in den Kartendarstellungen erfasst. Trotz der Unschärfe liefert die Erhebung über die Relevanz, die Versorgung und die Nutzung verschiedener Infrastrukturen wichtige Anhaltspunkte.

6.1.1 Kindertagesstätten und Schulen

Im Fokus stehen neben Kindergärten die Grundschulen, da diese meist Einzugsgebiete haben. Kinder und Jugendliche, die die Grundschule bereits verlassen haben, bringen im Gegensatz zu Grundschüler*innen eher bereits genug Selbstständigkeit mit, um einen weiteren Schulweg (selbstständig) zu absolvieren.

In dem Untersuchungsgebiet liegen verschiedene Schultypen vor: zwei Grundschulen, die Charlotte-Salomon-Schule und die Adolf-Glaßbrenner-Schule, eine integrierte Sekundarschule und die weiterführende Hector-Peterson-Schule (s. Abbildung 16). Die zwei Einzugsgebiete der vorhandenen Grundschulen liegen innerhalb des Erhaltungsgebiets. Lediglich die nördlichsten drei Wohnblöcke des Untersuchungsgebiets gehören zu einem Schuleinzugsbereich, dessen Grundschulen, die Clara-Grundwald-Schule und die Fanny-Hensel-Schule, außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen. Die Lina-Morgens-tern-Gemeinschaftsschule liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets östlich des Mehringdamms. Laut dem SIKo 2021/ 2022 ist der Ortsteil Kreuzberg in dem Schuljahr 2019/2020 in Bezug auf Grundschulen gut versorgt gewesen.⁵¹ Aktuelle Daten des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg zeigen, dass die beiden Grundschulen im Untersuchungsgebiet minimal unterversorgt sind und prognostizieren, dass dieser Zustand auch in Zukunft beibehalten wird.⁵²

Neunzehn Kindertagesstätten befinden sich im Untersuchungsgebiet, hinzu kommen vier weitere in unmittelbarer Laufdistanz. Die Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt, zu dem das Untersuchungsgebiet zählt, wird als gut versorgter Bezirk in Hinblick auf die öffentlich geförderten Einrichtungen der Kindertagesbetreuung gewertet.⁵³

Neben dem amtlich festgestellten Versorgungsgrad mit Kitas und Schulen wurde die subjektive Versorgung im Fragebogen geprüft. 22 % der befragten Haushalte finden Kita- und Hortangebote wichtig, unter den Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren steigt der Wert auf 96 %. Das Angebot wird also von fast allen Haushalten der demographischen Zielgruppe als wichtig bewertet. Unter denen, die eine Einschätzung abgeben wollten, sehen 36 % die Versorgung als ausreichend.⁵⁴ In der Relevanzgruppe – also jenen, die das Angebot zugleich als wichtig betrachten – ist der Wert mit 59 % deutlich höher, was sich mit der amtlich festgestellten Versorgung deckt. Der Unterschied zeigt die hohe Bedeutung einer zielgruppenspezifischen Abfrage, da für die Bewertung von Infrastrukturen vor allem die potenziellen Nutzer*innen von Bedeutung sind (s. Tabelle 19).

Grundschulen betrachten mit 26 % ähnliche viele Haushalte als wichtig, die Einschätzung zur ausreichenden Versorgung fällt mit 43 % für alle Haushalte und 68 % in der Relevanzgruppe etwas positiver aus. Von den Haushalten mit Kindern unter 18 sind Grundschulen für 75 % wichtig, wovon über 70 % die Versorgungslage als ausreichend einschätzen.

⁵¹ Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 42.

⁵² SenBJF Eck-Daten Stand 09/2023 StaLa Daten Stand 31.12.2023, sowie in persönlicher Kommunikation übermittelte Daten zur Schulplanung und Schüler*innenstatistik des BA Friedrichshain Kreuzberg.

⁵³ Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 38.

⁵⁴ Bei den Tabellen des Kapitel 6.1, die die abgefragte Einschätzung und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen aus der Erhebung abbilden, war im Fragebogen neben „ausreichend“ und „nicht ausreichend“ die Angabe „weiß nicht“ möglich. Diese Angaben wurden für die Darstellung in der Zeile „ausreichend vorhanden“ nicht berücksichtigt, um das Verhältnis nicht zu verzerren.

Tab. 19: Bedeutung und Nutzung von Schulen, Kitas und Horteinrichtungen

	Hornstraße 2024			
<i>in % aller Haushalte</i>	Kita und Hort	<i>Gültige Fälle (n)</i>	Grundschule	<i>Gültige Fälle (n)</i>
Angebot ist...				
wichtig	22%	1.202	26%	1.206
ausreichend vorhanden	36%	1.100	43%	1.107
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	59%	251	68%	300
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	16%	1.077	17%	1.084
eher außerhalb d. Gebiets	04%		02%	
gar nicht	80%		81%	

Abb. 16. Schulen und Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet



6.1.2 Grünanlagen und Spielflächen

Grünflächen und Spielplätze sind wichtiger Bestandteil öffentlicher Infrastruktur, der in der Regel direkt der bezirklichen Steuerung unterliegt. Sie sind vielfältig nutzbar sowie für breite Teile der Bevölkerung öffentlich zugänglich und leisten einen Beitrag für Mikroklima und Lebensqualität im Quartier. Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen sind ebenso wie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen gruppenspezifisch, das heißt, dass sie vor allem von Haushalten gebraucht und genutzt werden, in denen Kinder leben.

Lediglich zwei Grünflächen befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets, eine auf der Hornstraße und eine bei der Methfesselstraße. Das untersuchte Gebiet grenzt an zwei Parkanlagen, den Park am Gleisdreieck und den Viktoriapark, die sicherlich von den Anwohner*innen des Untersuchungsgebiets genutzt werden. Dies zeigt sich auch im Geoinformationssystem des Landes Berlin, welches im Umweltatlas 2021/ 2022 die Grünversorgung des nördlichen Teils des Untersuchungsgebiet als mittel und die des südlichen Teils als gut bewertet. In dieser Analyse wird unter anderem Zugänglichkeit und Entfernung von Grünflächen berücksichtigt, die sich nach Wohnlage im Gebiet unterscheidet. Die nächstgelegene großflächige Grünanlage ist das Tempelhofer Feld. Es liegen drei öffentliche Spielplätze in dem Untersuchungsgebiet. Zudem gibt es nahegelegene Spielplätze außerhalb des Gebiets, unter anderem im Park am Gleisdreieck und im Viktoriapark. Als Teil der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt gehört das untersuchte Gebiet zu den unterversorgten Bezirksregionen in Friedrichshain-Kreuzberg: Nur etwa die Hälfte der als Richtwert angedachten Spielplätze stehen zur Verfügung.⁵⁵

Die Versorgung mit Spielplätzen, welche sich aus den amtlichen Daten ergibt, deckt sich kaum mit der subjektiv als gut wahrgenommen Versorgung.⁵⁶ Insgesamt 33 % aller Haushalte sehen Spielplätze als wichtige Infrastruktur, bei Haushalten mit Kindern unter 6 Jahren sind es 98 %; mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren immer noch 82 %. Es empfinden 63 % der Befragten die Versorgung als ausreichend, in der Relevanzgruppe (s. Kapitel 6.1.1) ist die Einschätzung mit 86 % höher. Sofern Spielplätze genutzt werden, geschieht das bei als 93 % der befragten Haushalte eher innerhalb des Gebiets.

Parks werden, anders als Spielplätze, von fast allen Haushalten als wichtige Infrastruktur erlebt. Die Nutzung findet zu 90 % eher im Gebiet statt. Auch die Versorgung in Gebiet wird von über 90 % der Haushalte als ausreichend erlebt (s. Tabelle 20).

Tab. 20: Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen und Parks

in % aller Haushalte	Hornstraße			
	2024			
	Spielplätze	Gültige Fälle (n)	Parks/ Grünflächen	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	33%	1.205	96%	1.295
ausreichend vorhanden	63%	117	93%	1.257
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	86%	385	94%	1.200
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	32%	1.085	90%	1.193
eher außerhalb d. Gebiets	02%		08%	
gar nicht	66%		02%	

⁵⁵ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 50.

⁵⁶ Einerseits kann dies in Gebietszuschnitten begründet sein. Insbesondere die Versorgung mit Spielplätzen wird auf einer räumlich größeren Ebene geprüft. Auch hängt die Nähe zu im Gebiet oder außerhalb des Gebiets liegenden Anlagen vom Wohnort ab. Befragte, die an den Rändern des Gebiets wohnen, beziehen in der Regel auch nahegelegene Infrastrukturen außerhalb des Gebiets in ihre Überlegung ein. Andererseits ist das subjektive Erleben der Versorgungslage von vielen Faktoren abhängig, die in amtliche Maße nicht integrierbar sind. Die beiden Bestimmungsmethoden sind hier nicht konkurrierend, sondern sich gegenseitig ergänzend zu betrachten.

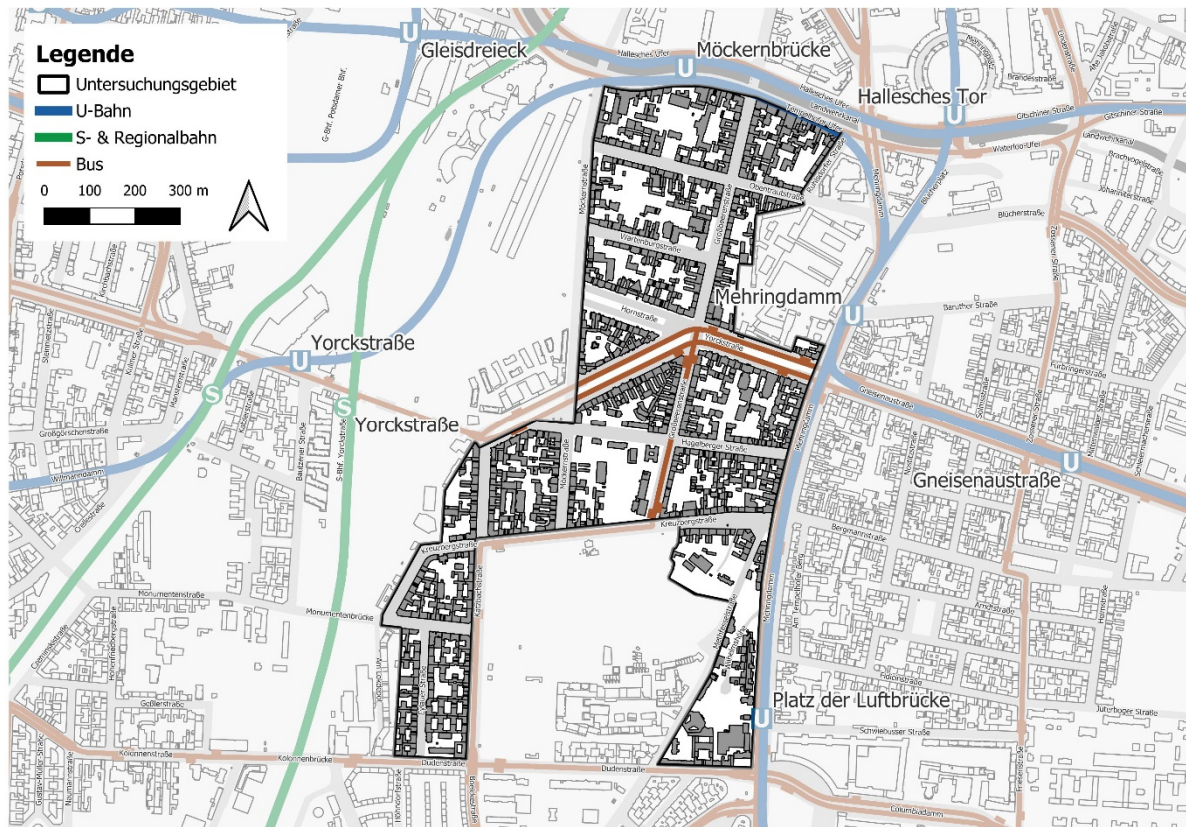
Abb. 17. Grünflächen, Spiel- und Sportplätze und Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet

6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

Das Untersuchungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe der S+U-Bahnstation Yorkstraße (S1, S2, S25, S26) und den U-Bahnstationen Gleisdreieck (U1, U2, U3), Möckernbrücke (U1, U3, U7), Mehringdamm (U6, U7) und Platz der Luftbrücke (U6). Die nächstgelegene Verbindung zum Regional- und Fernverkehr besteht über den Bahnhof Südkreuz, an welchem auch die Anbindung an die Ringbahn gegeben ist. Die Buslinien 140, M19, M43, N1, N6, N7, N42 verlaufen innerhalb oder am Rand des Gebiets und stellen die einzige Möglichkeit der Fortbewegung innerhalb des Gebiets dar. Für die Individualmobilität im Gebiet und darüber hinaus sind der Mehringdamm und die Yorkstraße wichtige Verkehrsachsen.

Es schätzen 96 % der Haushalte entsprechend der dargestellten umfassenden Anbindung den ÖPNV als wichtige Infrastruktur und 93 % sieht die Versorgung als ausreichend an (s. Tabelle 22). Auch wenn die Trennung zwischen „innerhalb“ und „außerhalb“ des Gebiets bei Mobilitätsmitteln weniger streng ist, da oft beides zugleich stattfindet, gaben 83 % der Befragten an, den ÖPNV überwiegend im Gebiet zu nutzen. Schlussfolgernd wird er auch genutzt, um Wege innerhalb des Gebiets zu überwinden. Gar nicht genutzt wird der ÖPNV nur von 3 % der Befragten.

Im Alltag nutzen 74 % der Befragten für regelmäßige Strecken wie den Weg zur Arbeit oder Ausbildung den ÖPNV, 67 % greifen entweder zusätzlich oder alternativ auf das Rad zurück, 36 % gehen zu Fuß. Einen geringeren Teil der Alltagsmobilität im Gebiet macht mit 24 % für das eigene Auto und 10 % Carsharing der motorisierte Individualverkehr aus (s. Tabelle 21).

Abb. 18. ÖPNV-Anbindung des Untersuchungsgebiets**Tab. 21: Alltägliche Nutzung von Verkehrsmitteln (zur Arbeit / zum Ausbildungs- und Studienplatz)**

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	ÖPNV	Fahrrad	Fuß	Auto	Carsharing	Gültige Fälle (n)
Hornstraße 2024	74%	67%	36%	24%	10%	1.354

Tab. 22: Bedeutung und Nutzung des ÖPNV

	Hornstraße	
	2024	
in % aller Haushalte	ÖPNV	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...		
wichtig	96%	1.304
ausreichend vorhanden	93%	1.257
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	92%	1.200
Nutzung erfolgt...		
eher im Gebiet	83%	1.188
eher außerhalb d. Gebiets	14%	
gar nicht	03%	

6.1.4 Gesundheitsversorgung und Beratung

Im untersuchten Gebiet sind drei Apotheken und eine allgemeinmedizinische Praxis ausgewiesen. Es gibt kein Krankenhaus. Unweit südlich des Untersuchungsgebiets liegt das St. Joseph Krankenhaus Berlin-Tempelhof. Die nächstgelegene ausgewiesene Beratungsstelle findet sich im Mehrgenerationenhaus Gneisenaustraße in der Verlängerung der Yorckstraße.

91 % der Haushalte erleben Einrichtungen der Gesundheitsversorgung als wichtige Infrastruktur, welche von 67 % als ausreichend eingeschätzt wird (s. Tabelle 23). Entsprechend werden die Einrichtungen zu 60 % eher im Gebiet genutzt als außerhalb. Die Einschätzung von Wichtigkeit (96 %) und die Empfindung der ausreichenden Versorgungslage (69 %) ist bei Haushalten mit Rentner*innen noch einmal erhöht.

Beratungsangebote richten sich an spezifische Gruppen und werden von etwa 34 % der Haushalte als wichtig erlebt. Die Einschätzung der Versorgungslage als ausreichend ist mit 21 % niedrig, in der Relevanzgruppe liegt der Wert mit 34 % allerdings höher. Die Einrichtungen werden von jenen, die sie besuchen, fast gleich oft innerhalb wie außerhalb des Gebiets aufgesucht. Besonders nachgefragt sind Beratungsangebote bei armutsgefährdeten Haushalten, die sie zu 57 % als wichtig beschreiben. Auch für Rentner*innen (49 %) und Arbeitslose (47 %) ist die Wichtigkeit gegenüber der Allgemeinheit erhöht.

Tab. 23: Bedeutung und Nutzung von Gesundheits- und Beratungseinrichtungen

in % aller Haushalte	Hornstraße			
	2024			
	Gesundheitsversorgung	Gültige Fälle (n)	Beratungsangebote	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	91%	1.292	34%	1.212
ausreichend vorhanden	67%	1.124	21%	1.124
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	68%	1.126	34%	397
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	60%	1.200	14%	1.077
eher außerhalb d. Gebiets	37%		15%	
gar nicht	03%		71%	

6.1.5 Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote

Im Untersuchungsgebiet liegen südlich ‚Die Gelbe Villa‘ und das Familienzentrum Mehringdamm. Ersteres bietet Kurse für die Zielgruppe Kinder und junge Erwachsene an. Beim Familienzentrum stehen Angebote für Familien im Vordergrund. In unmittelbarer Nähe liegen des Weiteren die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ‚M*UFO5‘ und ‚Haiways‘ (s. Abbildung 17).

In der Dudenstraße am südöstlichen Rand des untersuchten Gebiets, dessen Aufnahme in die soziale Erhaltungsverordnung mit dieser Untersuchung geprüft wird, liegt die Stadtteilbibliothek ‚Friedrich-von-Raumer-Bibliothek‘, die Zentral- und Landesbibliothek Berlins liegt nordöstlich des Gebiets am Blücherplatz.

Die Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt im Prognoseraum Kreuzberg-Süd wird mit 49 % Erfüllung des Richtwerts als deutlich unterversorgt in Bezug auf öffentliche Einrichtungen der Jugendarbeit eingestuft.⁵⁷ Eine speziell das Untersuchungsgebiet betreffende Einschätzung kann davon allerdings nicht abgeleitet werden. Entsprechend wenig überrascht, dass auch hier die subjektive Wahrnehmung deutlich positiver ausfällt:

Die kulturellen Einrichtungen erleben im Gebiet einen hohen Zuspruch (für 88 % wichtig, nur 9 % nutzen sie gar nicht), die Versorgung sehen 74 % der Haushalte als ausreichend, was gemessen an der Erfahrung anderer Gebiete ein guter Wert ist (s. Tabelle 24). Entsprechend nutzen über 46 % der Haushalte solche Einrichtungen eher innerhalb des Gebiets.

Da Freizeitangebote zielgruppenspezifisch arbeiten, ist eine Relevanzgruppe (s. Kapitel 6.1.1) von 47 % ein erfahrungsgemäß hoher Wert, der auf 63 % steigt, wenn nur Haushalte mit geringen Einkommen unter der Armutsgefährdungsschwelle betrachtet werden.

Tab. 24: Bedeutung und Nutzung von kulturellen Einrichtungen, Freizeit- und Begegnungsangeboten

in % aller Haushalte	Hornstraße			
	2024			
	Kulturelle Einrichtungen	Gültige Fälle (n)	Freizeit- und Begegnungsangebote	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	88%	1.281	47%	1.215
ausreichend vorhanden	74%	1.203	24%	1.153
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	76%	1.075	34%	547
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	46%	1.182	22%	1.105
eher außerhalb d. Gebiets	45%		16%	
gar nicht	09%		62%	

6.2 Soziale Netze

Ob Wohnbevölkerung und Nachbarschaft in Passung zueinanderstehen, ist nicht nur von der baulichen Struktur und den dort verankerten Institutionen abhängig, sondern auch von den Beziehungen der Menschen untereinander. Diese sind städtebaulich insofern relevant, dass sie staatliche Angebote ergänzen, entlasten oder sogar ersetzen. Nachbar*innen betreuen Kinder, tätigen Erledigungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen und stehen sich mit Rat und Tat zur Seite. Sie kennen und vertrauen sich, was Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden ebenso steigert wie die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen. Brechen langjährig aufgebaute Beziehungen durch starke Änderungen in der Bevölkerungsstruktur weg, müssen Bedarfe durch staatliche Einrichtungen ausgeglichen werden. Die Studie erfasst deshalb nachbarschaftliche Beziehungen in ihrer Form von gegenseitigen Hilfs- und Unterstützungsleistungen (s. Tabelle 25).

Kleine Hilfen im Alltag wie die Annahme von Paketen oder das Gießen von Blumen finden bei 92 % der Haushalte statt. Noch höhere Werte erreichen Haushalte mit Kindern und mit geringen Einkommen, die über 60 bis 100 % des Berliner Medianeinkommens verfügen. Andere Hilfsleistungen sind gruppenspezifischer verteilt. So berichten Rentner*innen häufiger als der Durchschnitt von Hilfen bei Erledigungen und Einkäufen oder Hilfen im Haushalt, während Haushalte mit niedrigen Einkommen besonders häufig in gegenseitigen Bereuungsangeboten oder Beratung in schwierigen Fragen involviert sind.

⁵⁷ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2022. Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, S. 48.

Familien mit Kindern sind in den meisten Kategorien stärker vertreten als der Durchschnitt, ganz besonders aber bei Kinderbetreuung und gemeinsamen Freizeitaktivitäten. Ebenfalls in mehreren Kategorien überrepräsentiert sind Menschen der unteren Einkommenshälfte, die jedoch über der Armutsgefährdungsschwelle liegen. Für Haushalte mit Migrationsgeschichte sind leicht erhöhte Werte für kleine Gefälligkeiten und auch der Beratung zu erkennen. Insgesamt zeigt sich ein umfassendes, ausdifferenziertes Unterstützungssystem

Tab. 25: Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar*innen

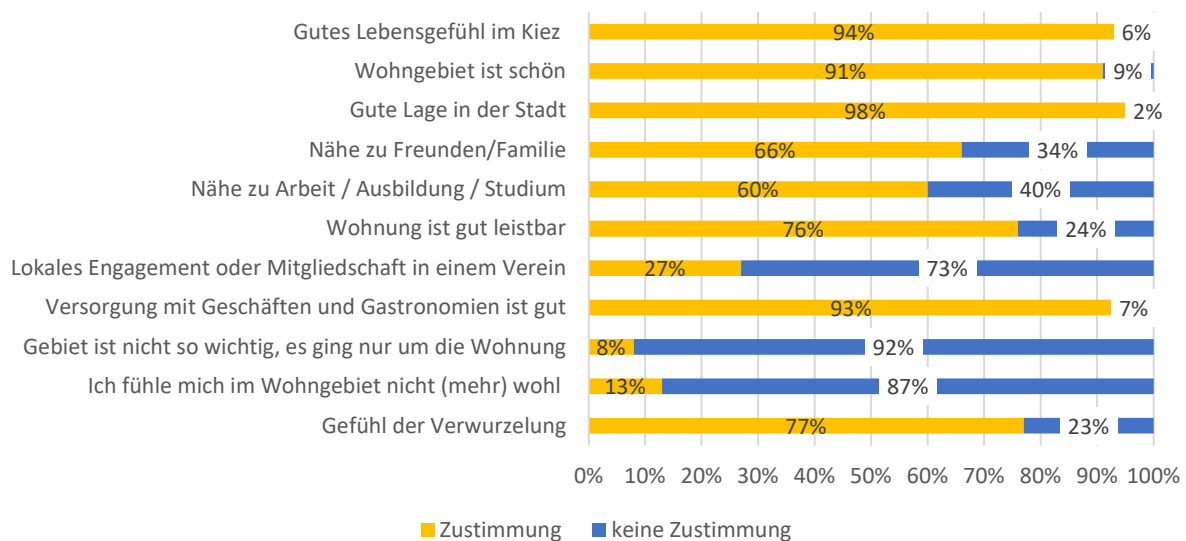
in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	Hornstraße					
	2024					
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	Rentner*innen-HH	armutsgefährdete HH (<60 % des Medianeinkommens)	HH mit 60 – 100 % des Medianeinkommens	HH mit Migrationsgeschichte
kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen o. Blumen gießen	92%	97%	92%	91%	94%	93%
gemeinsame Nutzung von Haushaltsgeräten, Werkzeug o. Fahrzeugen	25%	36%	19%	23%	29%	22%
Hilfe im Haushalt	08%	07%	10%	08%*	09%	07%
auf Haustiere aufpassen	19%	25%	14%	22%	20%	19%
keine gegenseitige Unterstützung	05%	*	04%	05%*	04%	05%
Betreuung von Kindern, Älteren o. eingeschränkten Nachbar*innen	15%	28%	15%	15%	18%	13%
gemeinsame Freizeitaktivitäten	28%	39%	24%	25%	31%	26%
Beratung bei schwierigen Fragen	28%	35%	26%	24%	30%	29%
Hilfe bei Erledigung von Einkäufen	19%	16%	25%	18%	22%	16%
Sonstiges	15%	12%	15%	18%	17%	9%
Gültige Fälle (n)	1.354	287	304	114	376	424

6.3 Übergreifende Bewertung des Gebietes und seiner Entwicklung

Beim Zusammenhang zwischen Bevölkerung und städtebaulicher Struktur ist zuletzt die Bindung an das Gebiet zu betrachten. Subjektiv ist dies durch allgemeine Bewertungsfragen zur Nachbarschaft und ihrer persönlichen Bedeutung für die Befragten möglich. Praktisch werden zudem Wohndauer und Umzugswünsche geprüft. Subjektive und praktische Bindung können sich widersprechen, wenn etwa das Wohngebiet nicht gemocht wird, es aber wegen des Wohnungsangebots keine Alternative dazu gibt. Die praktische Dimension wird durch die subjektive nicht weniger relevant. In der Regel passen beide Dimensionen aber zueinander und eine hohe Wohndauer ist mit besonderer Zufriedenheit verbunden.

6.3.1 Bewertung der Nachbarschaft

Das Untersuchungsgebiet weist in Bezug auf das Lebensgefühl im Kiez, die ästhetische Wertschätzung des Wohngebiets, seine Lage in der Stadt und die gastronomische Versorgung extrem hohe Zustimmungswerte zu positiven Aussagen auf, jeweils über 90 %. Auch das Engagement im Kiez, welches in vergleichbaren Erhaltungsgebieten zwischen 10-20 % liegt, ist mit 27 % sehr hoch, ebenso mit 77 % die Verwurzelung im Gebiet (s. Abbildung 19). Insgesamt zeigt sich eine außergewöhnlich positive Bewertung der Nachbarschaft und eine starke Bindung auf sozialer, ästhetischer, funktionaler und emotionaler Ebene.

Abb. 19. Bewertung der Nachbarschaft mittels Zustimmungsfragen

n=722

6.3.2 Wohndauer

Es wird sowohl die Wohndauer in der Wohnung als auch im Gebiet erfasst, da es vorkommt, dass Bewohner*innen innerhalb des Gebiets umziehen. Wegen dieser Fälle ist die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet stets etwas höher als die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung. Zur Abschätzung möglicher städtebaulicher Folgen durch den Verlust lang etablierter Netzwerk- und Hilfsstrukturen ist vor allem die Wohndauer im Gebiet von Bedeutung.

Durchschnittlich wohnen die Befragten seit 17,3 Jahren in ihrer Wohnung und seit 20,2 Jahren im Gebiet. Zur Beurteilung der generellen Gebietsbindung, welche bei der Evaluation städtebaulicher Probleme zu beachten ist, soll vor allem die Wohndauer im Gebiet betrachtet werden. Ganze 69 % der Haushalte wohnen bereits 10 oder mehr Jahre im Gebiet, bei 41 % sind es sogar 20 oder mehr Jahre (s. Tabelle 26).

Tab. 26: Wohndauer

	Hornstraße	
	2024	
in % aller Haushalte	Wohnung	Gebiet
weniger als 1 Jahr	01%	01%
1-2 Jahre	08%	07%
3-5 Jahre	10%	08%
6-10 Jahre	17%	15%
11-20 Jahre	32%	28%
über 20 Jahre	32%	41%
Ø Wohndauer in Jahren	17,3	20,2
Gültige Fälle (n)	1.348	

6.3.3 Umzugsinteresse

An einem Umzug haben etwas weniger als drei Viertel der befragten Haushalte kein Interesse, der Rest ist unentschieden oder möchte umziehen (s. Tabelle 27). Unter den 9 % Haushalten mit Umzugswunsch ist der häufigste Wunsch, im Wohngebiet zu bleiben.

Die 2018 erhobenen Daten sind nur begrenzt vergleichbar, da ein anderer Fragebogen genutzt wurde und das heutige Untersuchungsgebiet einen anderen Zuschnitt hat. Es kann aber vorsichtig festgestellt werden, dass der Bleibewunsch schon damals sehr hoch war und sich diese Tendenz fortsetzt, da noch weniger Haushalte einen Umzugswunsch äußern (s. Tabelle 28).

Nimmt man alle Haushalte mit Bleibewunsch im Kiez oder Bezirk zusammen (also Haushalte ohne Umzugswunsch mit unentschiedenen und entschlossenen, die im Kiez oder Bezirk bleiben möchten) betrifft dies 89 % der Haushalte.⁵⁸

Tab. 27: Umzugsinteresse (aus der Wohnung)

	Hornstraße	Hornstraße
	2024	argus/ Stern 2018 ⁵⁹
<i>in % aller Haushalte</i>		
kein Umzug gewünscht	71%	89%
unentschieden	20%	
Umzug ist gewünscht	09%	11%
Gültige Fälle (n)	1.354	n. n.

Tab. 28: Umzugsziele

	Hornstraße	
	2024	
<i>in % aller Haushalte</i>	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH
im Wohngebiet bleiben	35%	36%
im Bezirk bleiben	27%	26%
in anderes Innenstadtgebiet	32%	19%
Außenbezirk oder Umland	14%	16%
woanders hin	19%	22%
weiß nicht	11%	26%
Gültige Fälle (n)	126	264

⁵⁸ Kleine Abweichungen von Werten in den Kapiteln 4 bis 6 und Werten in den Tabellen von Kapitel 7 sind möglich, weil dort auch einige Personen berücksichtigt werden, die sich zur Frage nicht geäußert haben. Die Abweichungen sind – wenn sie überhaupt auftreten – allerdings zu gering, um inhaltliche Implikationen anzuzeigen.

⁵⁹ argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Überprüfung Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 21.

6.3.4 Umzugsgründe

Die insgesamt sehr geringe Zahl der Haushalte mit Umzugswunsch erschwert eine Auswertung der Umzugsgründe. Deutlich zeigt sich allein der Wunsch nach einer größeren Wohnung, die etwas mehr als ein Drittel der Umzugswilligen, also gute 3 % aller Haushalte betrifft. Dies deckt sich mit der im Kapitel 5.1.1 erfassten Belegungsstruktur. Etwas weniger als ein Drittel, also knappe 3 % aller Haushalte, ist zudem mit dem Wohnumfeld unzufrieden. Am dritthäufigsten werden zu teure Wohnungen als Umzugsgrund genannt, was bei der hohen Mietbelastung im Gebiet zu erwarten ist (s. Tabelle 29).

Tab. 29: Umzugsgründe

in % aller Haushalte mit entsprechender Umzugspräferenz	Hornstraße	
	2024	
	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH
Wohnung zu klein	38%	30%
Wohnung zu groß	06%*	06%
Wohnung zu teuer	24%	21%
Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer	*	3%*
Beruf / Ausbildung / Studium	06%*	13%
Probleme mit Vermieter*in / Kündigung	15%	10%
Eigenbedarf angekündigt	10%	04%
Wohnung nicht altersgerecht / barrierefrei	10%	12%
Erwerb eines Eigenheims	09%	08%
andere Gründe	14%	24%
unzufrieden mit Wohnumfeld	30%	24%
Gültige Fälle (n)	126	264

6.4 Zwischenfazit städtebauliche Struktur

Die Infrastrukturen im Gebiet erfahren eine intensive Nutzung. Die Versorgung von Kitas und Horts in dem Gebiet ist laut amtlicher Statistik gut, was auch von Haushalten mit Kindern unter sechs Jahren so wahrgenommen wird. Grundschulen in dem Bezirk sind leicht unterversorgt, doch auch hier wird die subjektive Versorgungslage von Haushalten mit Kindern als weitgehend ausreichend eingeschätzt. Auch bei Spielplätzen ist die subjektive Einschätzung von der Relevanzgruppe deutlich besser als die amtlich festgestellte Versorgung. Eine besonders zentrale Rolle werden Parks und Grünflächen zugeschrieben und auch die Versorgungslage wird von fast allen Haushalten als ausreichend wahrgenommen. Dem ÖPNV wird eine besondere Relevanz zugeschrieben, die Versorgung zugleich positiv beurteilt. Dementsprechend ist der ÖPNV die häufigste Wahl für alltägliche Wege, gefolgt von dem Fahrrad. Weitere Angebote in den Bereichen Gesundheit, Beratung, Kultur und Freizeit werden vermehrt von Menschen mit geringen Einkommen (Beratung, Treffpunkte, Kultureinrichtungen) und Rentner*innen (Gesundheit, Beratung) sowie arbeitslosen Menschen (Beratung) wahrgenommen, sodass von einer wichtigen Versorgungsfunktion insbesondere für verdrängungssensible Gruppen auszugehen ist. Es existiert zudem eine Vielzahl nachbarschaftlicher Kontakte mit gegenseitigen Hilfsleistungen, in welche die überwältigende Mehrheit der Haushalte eingebunden sind. Das jeweilige Engagement ist gruppenspezifisch, wobei insbesondere Haushalte mit Kindern und jene mit 60-100 % des Berliner Medianeinkommens bei fast allen Hilfsleistungen besonders stark eingebunden sind. Die Bewertung der Nachbarschaft in symbolischen wie praktischen Belangen ist außerordentlich positiv, wobei das Lebensgefühl, die zentrale Lage, die gastronomische Versorgung und die ästhetische Qualität des Viertels von fast allen Befragten geschätzt wird. Die Wohndauer im Gebiet ist höher als in vergleichbaren Erhaltungsgebieten, es leben fast drei Viertel der Haushalte über 10 Jahre im Gebiet. Ein Umzugsinteresse besteht bei 9 % der Haushalte, etwa drei Viertel möchten nicht umziehen.

7. Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche

Wie in Kapitel 3.1 dargelegt muss zur Begründung der Erhaltungsverordnung zuerst ein Dreischritt belegt werden: Es sind Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zu belegen, welche durch städtebauliche Prozesse ausgelöst werden und die ihrerseits zu negativen städtebaulichen Folgen führen. Erst dann ist in einem vierten Schritt zu prüfen, ob die Bedingungen für derartige Veränderungen auch zukünftig gegeben sind – also bauliche und sozialstrukturelle Veränderungen erwartbar bleiben. Erforderlich ist in diesem Zusammenhang eine Darstellung der aktuellen – zu schützenden – Bevölkerungsstruktur inklusive ihrer Wohnverhältnisse und Verhältnisse zum Wohngebiet. Dies erfolgte ausführlich in den letzten drei Kapiteln. In mehreren Bereichen wurden neben dem aktuellen Zustand bereits Dynamiken beschrieben. Kapitel 7 vertieft diese Untersuchung mit Gruppenvergleichen zu Baualtersklasse, Zuzug, Eigentumsform (inklusive Vermieter*innentyp), Ausstattung, Modernisierung und Migrationsgeschichte. Die Analysen sind Voraussetzung für die zusammenfassende Darstellung aller vier Begründungsschritte und der städtebaulichen Erwartungen und Empfehlungen in Kapitel 8.

7.1 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualtersklassen

Die erste Gruppenanalyse vergleicht Bevölkerungsstrukturen in Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach 1990, um feststellen zu können, in welchem Maß der Faktor Baualtersklasse bei eventuellen Strukturveränderungen zu berücksichtigen ist. Relevant für die Feststellung von Strukturveränderungen der Bevölkerung sind die Bewohnerstrukturen im Altbau und Nachkriegsbau, da diese ggf. durch bauliche Maßnahmen verändert werden (s. Tabelle 30).

Das Gebiet weist Heterogenität in der Bausubstanz auf, wobei der Altbau am häufigsten vertreten ist, gefolgt vom Nachkriegsbau. Für den Neubau können zumindest Tendenzaussagen gemacht werden.

Im Neubau befinden sich weniger Einpersonenhaushalte und weniger Student*innen und Azubis. Besonders stechen auch die hohen Haushaltseinkommen und der vergleichsweise hohe Anteil an Eigentümer*innen heraus. Auch Mieten und Einkommen sind bedeutend höher als in den anderen Baualtersklassen, wodurch trotz der hohen Einkommen eine erhöhte Mietbelastung festzustellen ist. Die Abweichungen sind so deutlich, dass trotz des geringen Umfangs dieses Segments und der entsprechend niedrigen Fallzahl von einer distinkten Struktur gesprochen werden kann.

Zählt man auch die ausgebauten Dachgeschosse (s. Tabelle 31) zum Neubau, zeigt sich in der Auswertung zentraler Merkmale bei höherer (und damit statistisch belastbarer) Fallzahl dieselbe Tendenz: Mieten und Einkommen sind deutlich höher, ebenso die Anzahl der höherwertigen Ausstattungsmerkmale. Die Mietbelastung bleibt davon unberührt.

Im Nachkriegsbau hingegen gibt es einen erhöhten Anteil an Einpersonenhaushalten, welcher sich zum Teil mit dem zeitgleich hohen Rentner*innen und niedrigen Kinderanteil erklären lässt. In der Tendenz wohnen hier mehr Menschen im mittleren Alter. Auch das Haushaltseinkommen sowie die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf fallen unterdurchschnittlich aus. Vor diesem Hintergrund kann bei Haushalten in Nachkriegsbauten von einer erhöhten Verdrängungsgefahr gesprochen werden, da sie durchschnittlich bereits in kleineren Wohnungen leben und sich schlecht verkleinern können, obwohl bei ihnen zugleich der Umzugswunsch am größten ist. Das gilt insbesondere, da gemessen an Miete und Ausstattungszustand hier die größten Steigerungspotenziale vorliegen.

Der Altbau ist mit Abstand die häufigste Baualterskategorie und liegt deshalb bei vielen Merkmalen nahe dem Gebietsdurchschnitt. Er weist geringfügig größere Haushalte auf, was sowohl mit einem leicht abgesenkten Anteil an Einpersonenhaushalten als auch mit einem geringfügig erhöhten Anteil von Familien erklärt werden kann. Einkommen sind im Altbau durchschnittlich und liegen entsprechend zwischen den niedrigeren Werten im Nachkriegsbau und den hohen Neubaueinkommen. Die Wohnungen sind bei durchschnittlichen Mieten geringfügig größer als im Durchschnitt, so auch die Wohnfläche pro Kopf.

Insgesamt zeigen alle drei Baualtersklassen eine jeweils distinkte Bevölkerungsstruktur. Eine besondere Verdrängungsgefährdung liegt im Nachkriegsbau vor, wobei der Anteil von Einkommen unterhalb des Berliner Medians und sogar unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze auch im Altbau relevante Ausmaße annimmt. Auch die Mietbelastung ist in allen Gruppen vergleichsweise hoch. Bauliche Aufwertungspotenziale sind im Alt- und Nachkriegsbau konzentriert.

Tab. 30: Gegenüberstellung Gebäudealter⁶⁰

	Hornstraße			
	2024			
	alle HH	Altbau bis 1949	Nachkriegsbau bis 1989	Neubau ab 1990
n=	1.354	1.051	268	31
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,13	1,78	2,00
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	34%	50%	29%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	23%	17%	19%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	30%	29%	37%	26%
Studierenden-/Azubianteil	08%	08%	09%	05%
Rentner*innenanteil	16%	15%	22%	18%
Erwerbslosenquote	04%	03%	05%	05%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	82%	67%	77%
Anteil HH mit Migrationsgeschichte	32%	30%	40%	40%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	3.400	2.500	5.000
Median Äquivalenzeinkommen (ÄE) in €	2.300	2.333	2.000	3.333
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.500	2.500	2.300	4.150
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	43%	42%	55%	15%
Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsschwelle	10%	10%	12%	07%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	8,33	8,04	13,05
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	31%	29%	34%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	2,6	2,8	8,3
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	43,43	35,01	45,79
Ø Zimmer/WE	2,77	2,92	2,20	2,85
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	17,65	16,89	10,35
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	09%	13%	10%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	87%	85%	83%
Anteil Eigentümer*innen	11%	13%	04%	31%

⁶⁰ Mit Rücksicht auf die Größe einiger Teilgruppen wird die Schreibweise für geringe Fallzahlen (%) in Kapitel 7 nicht verfolgt. Die statistischen Unsicherheiten werden in der Auswertung durch Vorbehalte, Tendenzaussagen oder Interpretationsverzicht berücksichtigt. Das gilt insbesondere für den Neubau, der wegen der geringen Fallzahl nicht interpretierbar ist.

Tab. 31: Ausgewählte Merkmale nach Baualter

		Miete (nettokalt pro m ²)	Äquivalenz- einkommen	Mietbelastung (Bruttowarm)	Ø höherwertige Ausstattungs- merkmale
Altbau bis 1949	Mittelwert	8,26€	2.572€	30%	2,5
	n	732	817	523	992
	Median	7,59€	2.308€	26%	2,0
Nachkriegsbau 1950 bis 1990	Mittelwert	8,01€	2.117€	29%	2,7
	n	193	212	189	259
	Median	7,58€	2.000€	27%	3,0
Neubau ab 1991 oder Dachaus- bau	Mittelwert	10,61€	3.278€	30%	6,1
	n	65	89	56	100
	Median	9,50€	3.000€	26%	5,0
Insgesamt	Mittelwert	8,37€	2.542€	30%	2,8
	n	990	1.118	768	1.351
	Median	7,67€	2.300€	26%	2,0

7.2 Strukturwandel durch Zuzug

Eine mögliche Veränderungsdynamik und ein zunehmender Verdrängungsdruck lassen sich über die Betrachtung des Zuzugs feststellen. In der zweiten Gruppenanalyse wird deshalb geprüft, ob die Sozialstruktur von in den letzten Jahren zugezogenen Haushalten signifikant von der Struktur der ansässigen Bevölkerung abweicht. Eine besondere Rolle spielt dabei der sozioökonomische Status zuziehender Haushalte. Ist dieser deutlich höher als bei Ansässigen, werden neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen, die u. a. finanziell eine deutlich größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat oder eine höhere Mietbelastung tragen kann.⁶¹

Das Vorhandensein dieser gehobenen Nachfrage schafft für Investor*innen einen Anreiz, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter*innen stellt dies längerfristig ein Problem dar, da mit steigenden Mietpreisen in einzelnen Wohnungen sowohl die über den Mietspiegel ausgewiesenen Mieten, als auch die allgemeinen Preiserwartungen der Investor*innen beim Kauf steigen – der lokale Aufwertungsdruck nimmt zu. Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet, wodurch veränderte Anforderungen an Wohnungsbestand und Infrastrukturen entstehen können. Beide Entwicklungen können gemeinsam städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendig machen.

Haushalte, die seit 2019 in das Gebiet zogen, sind im Schnitt zu 54 % in der mittleren Altersklasse und haben häufiger ein Kind mit im Haushalt, als die vor 2019 Ansässigen. Zugleich sind häufiger Studierende und Auszubildende im Haushalt, fast nie hingegen sind es Haushalte mit Rentner*innen (s. Tabelle 32).

Die zuziehenden Haushalte weisen zudem 10 % häufiger eine Migrationsgeschichte auf. Ihre Einkommen sind auf Haushaltsebene höher als die der Stammbevölkerung. Analog dazu ist auch das Äquivalenzeinkommen neuer Haushalte höher und wenige von ihnen haben ein Äquivalenzeinkommen unter dem Median.

Sie nutzen zugleich weniger Wohnfläche und zahlen wesentlich höhere Mieten, woraus aufgrund der höheren Einkommen aber nur eine leicht höhere Mietbelastung als in der Stammbevölkerung resultiert. 34 der 154 Eigentümer*innen-Haushalte sind nach 2018 (also) ab 2019 zugezogen, damit ist die

⁶¹ Wie beschrieben können Haushalte je nach Form und Größe unterschiedliche Mietbelastungen tragen. So kann eine studentische Wohngemeinschaft selbst mit kleinem Pro-Kopf-Einkommen in der Regel mehr Geld aufbringen als eine Familie, in der möglicherweise nur eine Person in Vollzeit beschäftigt ist. Je nach Lebensumstand und Bedürfnislage sind auch geringe Resteinkommen unterschiedlich verkraftbar. Zur Bewertung ist darum nicht nur das Einkommen der Zuziehenden relevant, sondern insbesondere auch die gezahlte Miete.

Eigentumsquote in dieser Gruppe ein wenig höher, was vor dem Hintergrund der höheren Einkommen und der häufiger vertretenen Haushalte in der mittleren Altersklasse erwartbar ist.

Der mit 14 % etwas erhöhte Anteil von Haushalten mit Auszubildenden und Studierenden (SuA) legt nahe, dass die in mehreren Kategorien eher durchschnittlichen Werte des Zuzugs die Folge einer Überlappung verschiedener Zuzugsgruppen sind. Tatsächlich zeigt eine ausdifferenzierte Betrachtung deutliche Unterschiede: SuA-Haushalte haben auch im Zuzug weit geringere Einkommen als der Gebietsdurchschnitt und sind zu über einem Drittel armutsgefährdet. Sie leben deutlich seltener allein und haben trotz wesentlich geringerer persönlicher Wohnfläche eine stark erhöhte Mietbelastung.

[Fortführung des Kapiteltextes nach der Tabelle]

Tab. 32: Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2019

	Hornstraße				
	2024				
	alle HH	bereits vor 2019 wohnhaft	ab 2019 zugezo- gen	ab 2019 zugezo- gen, Student*in im HH	ab 2019 zugezo- gen, KEIN*E Stu- dent*in im HH
n=	1.354	1.086	262	47	215
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,07	2,05	2,15	2,03
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	37%	37%	20%	41%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	21%	25%	13%	27%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	30%	24%	54%	38%	58%
Studierenden-/Azubianteil	08%	07%	14%	65%	-
Rentner*innenanteil	16%	20%	02%	-	02%
Erwerbslosenquote	04%	03%	05%	2%	06%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	78%	86%	51%	94%
Anteil Haushalte mit Migrationsgeschichte	32%	30%	40%	43%	39%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	3.000	3.500	2.300	3.750
Median Äquivalenzeinkommen (ÄE) in €	2.300	2.267	2.467	1.517	2.667
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.500	2.400	2.667	1.900	2.778
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	43%	45%	38%	81%	28%
Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsschwelle	10%	10%	11%	35%	05%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	7,77	10,83	10,28	10,97
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	30%	34%	42%	32%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	2,6	3,4	2,9	3,5
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	42,99	37,88	34,44	38,67
Ø Zimmer/WE	2,77	2,84	2,52	2,36	2,55
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	20,84	2,69	2,66	2,70
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	08%	15%	04%	17%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	88%	81%	88%	80%
Anteil Eigentümer*innen	11%	11%	13%	04%	15%

Im verbleibenden Zuzug zeigen sich dagegen die oben beschriebenen Unterschiede deutlicher: Der Anteil von Kindern ist erhöht, ebenso der mittleren Altersklasse. Zugleich ist der Anteil an Einpersonenhaushalten im um die SuA bereinigten Zuzug eher durchschnittlich, ebenso die Haushaltsgröße. Sehr deutlich tritt nun auch die ökonomische Durchsetzungskraft mit höheren Einkommen und geringerer Armutsgefährdung hervor. Die Mieten sind noch etwas höher als bei den SuA. Die resultierende Mietbelastung fällt bei gleichzeitiger Flächeneinsparung größer aus als im Gebietsdurchschnitt, allerdings keineswegs so drastisch wie bei den SuA Haushalten.

Im Ergebnis besteht der Zuzug also aus einer Gruppe ohne Studierende und Menschen in Ausbildung (SuA) die tatsächlich über höhere Einkommen verfügt und damit höhere Mieten stemmen kann. Prägend sind mit einem guten Viertel Familien, zwei Fünfteln Alleinlebende und darüber hinaus in hohem Maße Zweipersonenhaushalte. Überlagert wird dies von einer kleineren Gruppe mit SuA, welche die deutlich höheren Mieten bei gleichzeitig sehr geringen Einkommen durch starke Einsparungen in der individuellen Wohnfläche und eine extreme Mietbelastung tragen. Der Zuzug weist also eine von der Stammbevölkerung distinkte Struktur auf, die aus (mindestens) zwei Teilgruppen besteht. Beide sind auf unterschiedliche Weise am Mietenmarkt durchsetzungsstärker als die Stammbevölkerung.

7.3 Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform

Im dritten Abschnitt sind Analysen zur Struktur von Mieter*innen- und Eigentümer*innenhaushalten sowie zur Struktur der Mieter*innenhaushalte bei unterschiedlichen Anbieter*innen enthalten.

Die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen ist ein Teil der durch das soziale Erhaltungsrecht adressierbaren städtebaulichen Eingriffe. Sie wirkt sich auf zwei Arten aus: Einerseits können die Wohnungen in Selbstnutzung übergehen. Sind Fluktuation und Leerstand gering, birgt die Umwandlung das Risiko einer Eigenbedarfskündigung. Zu prüfen ist, ob nachrückende selbstnutzende Eigentümer*innen eine andere Sozialstruktur aufweisen als Mieter*innen. Andererseits können die Wohnungen weiter zur Miete angeboten werden. Zu prüfen ist, ob sich daraus eine distinkte Mieter*innenstruktur ergibt.

Die Art der Anbieter*innen von Mietwohnungen ist erhaltungsrechtlich nicht steuerbar, aber analyse-relevant, weil sie erfahrungsgemäß unterschiedliche Vermietungs- und Modernisierungspraktiken bedeuten. Die Tätigkeit landeseigener Unternehmen unterliegt politischer Steuerung, während Genossenschaften in besonderer Weise durch ihre Mieter*innen kontrolliert werden. Auch zwischen privaten Anbieter*innen existieren Differenzen in ihrer Bewirtschaftung, die etwa von Professionalisierungsgrad und Bestandsgröße abhängen. Zu prüfen ist, ob sich diese erwarteten Unterschiede tatsächlich in der Wohnungs- und Sozialstruktur niederschlagen.

7.3.1 Miete versus Eigentum

Die mit Abstand meisten Haushalte wohnen zur Miete, ein geringer Teil zur Untermiete und ca. 11% sind Eigentümer*innen ihrer Wohnung (s. Tabelle 33).

Selbstnutzende Eigentümer*innenhaushalte wohnen seltener allein, in größeren Haushalten und haben häufiger Kinder – es sind also oft Familien. Studierende und Auszubildende sind seltener, auch die mittlere Altersgruppe ist unterrepräsentiert. Sie stellen zudem die mit Abstand einkommensstärkste Gruppe, die trotz der größeren Haushalte besonders viel Wohnfläche pro Kopf nutzen und in besonders großen und gut ausgestatteten Wohnungen leben. Der Anteil der Rentner*innen ist für das Gebiet etwas unterdurchschnittlich, es handelt sich häufiger um Erwerbshaushalte und fast nie um Haushalte mit Erwerbslosen.

Da die Mieter*innenhaushalte die deutliche Mehrheit im Gebiet stellen, bedürfen sie keiner gesonderten Auswertung, da die Werte nur sehr geringfügig von den insgesamt für das Gebiet erfassten Daten

abweichen, was jeweils direkt mit den bereits erörterten Abweichungen der Eigentümer*innen-Haushalte zu erklären ist. Haushalte, die zur Untermiete wohnen, können wegen der geringen Anzahl nur mit großer Vorsicht betrachtet werden. In der Tendenz zeichnen sich diese Haushalte vor allem durch geringe Einkommen und erhöhte Mieten aus, die zu stark erhöhter Mietbelastung bei geringerer Flächennutzung führen. Diese Haushalte sind nicht nur durch ihre mietvertragliche Situation, sondern auch ökonomisch hoch verdrängungssensibel.⁶²

Eigentümer*innen verfügen über eine vom Gebietsdurchschnitt distinkte Sozialstruktur, die sich auch durch deutlich höhere Einkommen auszeichnet. Die (aktuell deutlich erschwerte) Umwandlung in Einzeleigentum sowie der Einsatz der Eigenbedarfskündigung zur Beendigung eines Mietverhältnisses in bereits umgewandelten Wohnungen bergen also erhebliche Potenziale zur Veränderung der Sozialstruktur und können auch im Einzelfall diesbezüglich Vorbildwirkung entfalten.

Tab. 33: Gegenüberstellung Mieter*innen- / Untermieter*innen- / Eigentümer*innen-Haushalte

	Hornstraße 2024			
	alle HH	Mieter*innen-HH	Untermieter*innen-HH	Eigentümer*innen-HH
n=	1.354	1.169	23	154
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,01	2,09	2,41
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	39%	35%	24%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	20%	13%	32%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	30%	31%	61%	21%
Studierenden-/Azubianteil	08%	08%	12%	07%
Rentner*innenanteil	16%	18%	-	10%
Erwerbslosenquote	04%	04%	09%	01%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	78%	91%	91%
Anteil HH mit Migrationsgeschichte	32%	32%	27%	33%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	3.000	2.950	5.000
Median Äquivalenzeinkommen (ÄE) in €	2.300	2.200	1.700	3.000
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.500	2.400	1.750	3.000
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	43%	46%	63%	22%
Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsschwelle	10%	11%	26%	05%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	8,37	9,18	-
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	30%	42%	-
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	2,4	2,4	5,7
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	41,55	40,50	45,14
Ø Zimmer/WE	2,77	2,69	2,41	3,41
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	17,92	6,70	14,21
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	10%	26%	04%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	86%	78%	90%
Anteil Eigentümer*innen	11%	-	-	100%

⁶² Wie in Kapitel 5.2 (Fußnote 36) angemerkt machen Haushalte, die eine Wohnung komplett zur Untermiete bewohnen, nur einen Teil der tatsächlich zur Untermiete lebenden Bevölkerung aus. Die Ergebnisse der erfassten Untermieten lassen vermuten, dass hier eine deutlich größere vulnerable Gruppe existiert.

7.3.2 Vermieter*innentyp

Es sind nur wenig Wohnungen von *Genossenschaften* und *landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWUs)* im Gebiet vorhanden, weshalb lediglich Tendenzaussagen möglich sind. Sie zeigen in ihrer Bevölkerungsstruktur aber im Vergleich mit anderen Anbietertypen große Abweichungen, die trotz der geringen Fallzahl für mehrere Variablen eine Interpretation erlauben.

Die *LWUs* stellen die günstigsten Wohnungen, welche von den größten aber gleichzeitig auch ärmsten Haushalten und überdurchschnittlich vielen Erwerbslosen bewohnt werden. Sie haben die kleinste Wohnfläche pro Person und sind am wenigsten gut ausgestattet. Dennoch äußern hier die meisten Haushalte den Wunsch, im Gebiet zu bleiben.

Bei den *Genossenschaftswohnungen* zeigt sich eine andere Tendenz. Sie sind zwar auch von überdurchschnittlich vielen armutsgefährdeten Haushalten bewohnt und haben im Median ein geringeres Haushaltseinkommen, allerdings stellen sie auch die Gruppe mit den kleinsten Haushalten und den wenigsten Kindern. Die zugleich erhöhten Erwerbseinkommen sprechen für eine in sich gemischte, möglicherweise polarisierte Sozialstruktur. Bemerkenswert ist die sehr geringe Wohndauer, die allerdings bei der geringen Fallzahl bereits durch einzelne Neubauprojekte zustande kommen kann.

Haushalte in Wohnungen von *privaten Wohnungsunternehmen* decken sich in den meisten Fällen mit den durchschnittlichen Werten aller Haushalte im Gebiet. Sie sind etwas häufiger von Haushalten mit Migrationsgeschichte bewohnt und verfügen über ein geringeres Äquivalenzeinkommen was mit der leicht höheren Haushaltsgröße erklärt werden kann. Sie leben in etwas kleineren Wohnungen mit weniger hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Zugleich müssen sie vergleichsweise hohe Mieten tragen und kompensieren dies mit verminderter Wohnfläche und einer für das Gebiet durchschnittlichen, im größeren Kontext aber hohen Mietbelastung.

*Private Hauseigentümer*innen* stellen die meisten Wohnungen in dem Gebiet, folglich zeigen auch sie in ihrer Mieter*innenschaft und Mietengestaltung eine relativ ähnliche Struktur wie der Durchschnitt im Gebiet. Ihre Wohnungen werden von etwas unterdurchschnittlich großen Haushalten bewohnt, wobei Alleinlebende und Rentner*innen vergleichsweise häufig, Kinder dagegen eher selten sind. Bei für das Gebiet durchschnittlichen Einkommen ist die Armutsgefährdungsquote etwas höher als der Gebietsdurchschnitt, reicht aber bei weitem nicht an die Werte der Mieter*innen gemeinwohlorientierter Unternehmen heran.

In *vermieteten Eigentumswohnungen* leben überdurchschnittlich viele Kinder sowie Erwachsene zwischen 27 und 44 Jahren, also die meisten Familien. Die Erwerbslosenquote ist besonders niedrig, gleichzeitig sind die Haushaltseinkommen sowie die Äquivalenzeinkommen am höchsten. Kaum hingegen gibt es Haushalte, welche unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle leben. Sie müssen allerdings die höchsten Nettokaltmieten zahlen und haben trotz der hohen Einkommen die höchste Warmmietbelastung vorzuweisen. Dies könnte ein Grund für den erhöhten Umzugswunsch sein, wobei es der Gruppe weniger wichtig ist dies innerhalb des Gebiets zu tun.

Es bestätigt sich die Annahme, dass die im Gebiet stark vertretene privat-gewinnorientierte Wohnungswirtschaft eine distinkte Mieter*innenstruktur und höhere Mieten hervorbringt. Mieter*innen vermieteter Eigentumswohnungen zahlen die höchsten Mieten. Menschen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle sind in diesen Wohnungen fast gar nicht zu finden.

Tab. 34: Gegenüberstellung Haushalte nach Vermieter*innentyp

	Hornstraße					
	2024					
	alle HH	LWU	Genossen- schaft	priv. Woh- nungsunter- nehmen	priv. Hausei- gentümer*in	priv. Woh- nungseigen- tümer*in
n=	1.354	22	19	334	620	140
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,27	1,68	2,11	1,96	1,99
Anteil an Einpersonenhaushal- ten	37%	27%	42%	36%	41%	39%
Anteil an Haushalten mit Kin- dern	21%	27%	05%	23%	18%	25%
Mittlere Altersklasse (27 bis un- ter 45 Jahre)	30%	44%	32%	33%	29%	35%
Studierenden-/Azubianteil	08%	10%	17%	09%	08%	09%
Rentner*innenanteil	16%	13%	17%	15%	18%	17%
Erwerbslosenquote	04%	13%	-	05%	04%	02%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	82%	71%	79%	78%	80%
Anteil HH mit Migrationsge- schichte	32%	64%	33%	40%	28%	28%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	2.700	2.600	3.000	3.000	3.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.300	1.560	2.400	2.061	2.267	2.400
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.500	1.583	2.800	2.300	2.500	2.500
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	43%	75%	47%	50%	45%	38%
Haushalte unterhalb Armutsge- fährdungsschwelle	10%	20%	20%	11%	13%	02%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	7,56	7,96	8,66	8,04	9,89
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	32%	23%	31%	30%	33%
Ø höherwertige Ausstattungs- merkmale	2,8	1,8	3,4	2,3	2,3	3,4
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	31,48	33,35	39,09	43,58	43,08
Ø Zimmer/WE	2,77	2,39	2,08	2,65	2,73	2,74
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jah- ren	17,32	14,05	7,83	17,17	18,38	15,38
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	14%	11%	09%	08%	18%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	95%	79%	88%	87%	77%
Anteil Eigentümer*innen	11%	-	-	-	-	-

7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen

Die Untersuchung von Modernisierungsauswirkungen ist gemeinsam mit der Betrachtung der Eigentumsformen entscheidend für die Feststellung, inwieweit beobachtete Sozialstrukturveränderungen auf städtebaulich steuerbare Faktoren zurückzuführen sind. Da neben sozialen Merkmalen auch Miethöhen und Eigentumsquoten erhoben werden, verweist die Analyse zugleich auf eine mögliche negative städtebauliche Folge veränderter Sozialstrukturen – den Verlust von preiswertem Wohnraum.

Zuerst wird deshalb ein grundsätzlicher Zusammenhang zwischen dem Ausstattungszustand und der Miete sowie dem Einkommen der Bewohner*innen geprüft. Dies ist wichtig, da Modernisierungen häufig bei Mieter*innenwechseln stattfinden. Sie wirken sich dann auf die Neuvermietungsmiete aus, können aber von aktuellen Mieter*innen höchstens vage beschrieben werden. Im zweiten Schritt werden Modernisierungen betrachtet, deren Effekte direkt beschrieben werden können, da sie im laufenden Mietverhältnis geschehen sind.

7.4.1 Besondere Ausstattungsmerkmale

Zur Prüfung des Zusammenhangs von Modernisierungsgrad und Miete beziehungsweise Einkommen wird ein additiver Index aus 19 wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen gebildet. Die Merkmale sind bereits Teil der Tabelle 10 in Kapitel 5.1.2. Es zeigt sich ein deutlicher, wenn auch nicht linearer Zusammenhang zwischen der Ausstattung und der Miete sowie Ausstattung und Einkommen.⁶³

Etwa 17 % der erfassten Wohnungen hat dabei keine besonderen Merkmale besonderer Ausstattung, 69 % haben maximal drei Merkmale. Der höchste erfasste Wert beträgt 15 Merkmale, was aber nur auf 2 Wohnungen zutrifft. In Tabelle 35 wurden deshalb Haushalte mit bis zu 6 besonderen Merkmalen dargestellt, was über 90 % aller Fälle erfasst und zugleich eine belastbare Fallzahl für jede einzelne Stufe sichert. Die Verbindung von Ausstattung, Miete und Einkommen wird auch hier ersichtlich.

Betrachtet man Wohnungen mit typischen, besonders miet- und einkommensrelevanten Merkmalen, fällt zuerst deren überdurchschnittliche Größe auf (s. Tabelle 36). Sie werden auch deutlich häufiger von selbstnutzenden Eigentümer*innen bewohnt. Das ist erstens bei der Bewertung von Miete und Mietbelastung zu berücksichtigen, wenn die Gruppe an sich geringe Fallzahlen aufweist. Zweitens sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen in fast jedem Falle ehemalige Mietwohnungen. Die Möglichkeit zum Einsetzen besonderer Ausstattungsmerkmale macht also die Umwandlung (sofern rechtlich erlaubt) und Umnutzung (sofern rechtlich durchsetzbar) attraktiver.

Einpersonenhaushalte sind in umfassend ausgestatteten Wohnungen seltener, stattdessen sind Haushalte mit Kindern, speziell im Falle zweiter Bäder, deutlich häufiger. Rentner*innen sind hingegen in allen Fällen seltener. Diese Unterrepräsentation hat besondere Implikationen für die Frage der Genehmigungsfähigkeit von Aufzügen mit der Begründung der Altersgerechtigkeit. In Verbindung mit den durchschnittlich geringen Einkommen von Rentner*innen und den besonders hohen Einkommen von Haushalten in mit Fahrstuhl ausgestatteten Wohnungen muss vermutet werden, dass der nachträgliche Anbau eines Fahrstuhls zwar baulich die Altersgerechtigkeit erhöht, finanziell aber von den meisten Rentner*innen nicht tragbar ist.

Die Einkommen sind deutlich höher als in der Durchschnittsbevölkerung, die Erwerbslosigkeit ist geringer, die Erwerbsbeteiligung ist erhöht. Werden Mieten gezahlt, liegen sie über dem Gebietsdurchschnitt, besonders bei Altbauwohnungen mit Aufzug. Bei Mietbelastungen gibt es allerdings keine einheitliche Tendenz, während der Wohnflächenkonsum – auch wegen des hohen Anteils selbstnutzender Eigentümer – erhöht ist. Die Wohnungen mit zweiten Bädern setzen sich in einzelnen Punkten ab, darunter der erwähnte höhere Familienanteil, aber auch der höchste Migrationsanteil, die höchsten Einkommen und die höchste Ausstattung mit weiteren höherwertigen Merkmalen (s. Tabelle 36).

⁶³ Die Korrelation (nach Pearson, zw. -1 und 1) liegt mit .244** zwischen Warmmiete/m² und Ausstattungsskala sowie .359** zwischen Äquivalenzeinkommen und Ausstattungsskala jeweils mit einem signifikanten Effekt im positiven Bereich. Mit der höherer Ausstattung sind also tendenziell auch höhere Mieten und Einkommen verbunden. Ein entsprechender Zusammenhang besteht auch zwischen Miete und Einkommen selbst.

Es zeigt sich zuletzt, dass eine höherwertige Ausstattung auch mit einer durchschnittlich geringeren Wohndauer zusammenhängt. Bei genauerer Betrachtung ergibt sich eine schiefe Verteilung: Während Wohnungen mit geringer Ausstattung sowohl bei langjährigen Bewohner*innen, als auch im Zuzug der letzten Jahre vorkommen, sind besonders hoch ausgestattete Wohnungen fast ausschließlich Haushalten mit geringer Wohndauer vorbehalten.⁶⁴

Die Ausstattung steht mit Einkommen und Miete in klarem Zusammenhang. Je höher der Ausstattungszustand einer Wohnung, desto höher sind auch die Einkommen und (sofern es sich um eine Mietwohnung handelt) Mieten der betreffenden Haushalte. Wohnungen mit besonderen Merkmalen wie einem zweiten Badezimmer weisen dabei eine distinkte Sozialstruktur auf.

Tab. 35: Äquivalenzeinkommen und Kaltmiete nach Anzahl wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale

Merkmale	Hornstraße 2024			
	Ø Kaltmiete/m²	Gültige Fälle (n)	mittleres Äquivalenzeinkommen	Gültige Fälle (n)
0	7,52 €	173	2.000 €	177
1	7,83 €	227	2.000 €	243
2	7,94 €	188	2.222 €	193
3	8,96 €	149	2.174 €	155
4	8,56 €	108	2.425 €	129
5	9,03 €	63	2.500 €	76
6	10,36 €	39	2.952 €	53

⁶⁴ Die Korrelation zwischen Wohndauer und Ausstattungsindex beträgt hoch signifikante $-.221^{**}$. Der Zusammenhang ‚je höher die Wohndauer desto geringer die Ausstattung‘ ist also statistisch belegt und wird durch die Schiefe der Verteilung etwas gedämpft.

Tab. 36: Gegenüberstellung von Haushalten nach Wohnungsausstattung

	Hornstraße 2024			
	alle HH	Aufzug und Altbau	großer Balkon/Zweitbalkon	zweites WC/Bad
n=	1.354	135	364	218
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,30	2,27	2,81
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	27%	30%	12%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	24%	26%	39%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	30%	22%	26%	25%
Studierenden-/Azubianteil	08%	09%	09%	11%
Rentner*innenanteil	16%	13%	15%	07%
Erwerbslosenquote	04%	02%	03%	03%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	85%	82%	93%
Anteil an migrantischen Haushalten	32%	26%	28%	38%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	4.500	4.000	5.000
Median ÄE in €	2.300	2.750	2.500	3.000
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.500	3.000	2.700	3.000
Anteil ÄE unter Median	43%	30%	37%	22%
Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsschwelle	10%	05%	05%	05%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	9,20	8,63	8,73
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	34%	30%	33%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	5,2	4,9	5,8
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	44,88	43,96	45,31
Ø Zimmer/WE	2,77	3,16	3,14	3,97
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	15,54	16,56	14,25
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	08%	06%	06%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	84%	86%	90%
Anteil Eigentümer*innen	11%	28%	21%	33%

7.4.2 Durchgeführte Modernisierung

Wegen der geringen Fallzahl kann über seit 2019 modernisierte Wohnungen bei gemeinwohlorientierten Anbietern keine Aussage getroffen werden.

Bei Haushalten mit seit 2019 durchgeführter Modernisierung bei privaten Eigentümern, welche ca. ein Zehntel aller Haushalte ausmacht, gibt es mehr Kinder und folglich größerer Haushalte, dafür etwas weniger Rentner*innen. Modernisierte Wohnungen sind geringfügig teurer und die Einkommen sind verglichen mit Haushalten in nicht modernisierten Wohnungen nicht erhöht. Der Wohnflächenkonsum in privaten, modernisierten Wohnungen ist leicht abgesenkt und die Mietbelastung leicht erhöht, verglichen mit nicht modernisierten.

Die im laufenden Mietverhältnis erfassten Modernisierungsarbeiten zeigen kaum einen Effekt auf die Sozialstruktur der Mieter*innenschaft. Davon unberührt bleibt der bereits aufgezeigte deutliche Zusammenhang von Ausstattung und Miete. Es muss, wie bereits in Kapitel 5.3 dargestellt, davon ausgegangen werden, dass größere Modernisierungen vor allem zwischen den Mietverhältnissen stattfinden und die Neuvermietungsmiete beeinflussen. Dieses Muster stellt ein Risiko für Mieter*innen in wenig modernisierten Wohnungen dar, da sich eine Entmietung – auch in Form einer Modernisierungsankündigung – besonders lohnt, wenn es um die Verwertung der Wohnung geht.

Tab. 37: Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Modernisierung seit 2019

	Hornstraße			
	2024 alle HH	modernisiert seit 2019, Gemeinwohl	modernisiert seit 2019, privat	nicht modernisiert seit 2019
n=	1.354	6	127	1.033
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	1,50	2,19	2,00
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	50%	31%	40%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	17%	26%	19%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	30%	43%	31%	31%
Studierenden-/Azubianteil	08%	-	10%	08%
Rentner*innenanteil	16%	-	10%	18%
Erwerbslosenquote	04%	-	06%	04%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	-	81%	77%
Anteil an migrantischen Haushalten	32%	40%	34%	32%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	1.980	3.000	3.000
Median ÄE in €	2.300	1.980	2.000	2.200
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.500	1.980	2.222	2.400
Anteil ÄE unter Median	43%	60%	52%	46%
Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsschwelle	10%	-	08%	11%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	7,54	8,59	8,23
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	30%	32%	30%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	3,5	2,8	2,3
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	41,22	37,91	41,93
Ø Zimmer/WE	2,77	2,17	2,68	2,70
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	10,17	14,58	18,32
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	-	07%	11%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	67%	88%	86%
Anteil Eigentümer*innen	11%	-	-	-

7.5 Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte

Die letzte Gruppenanalyse prüft, ob Haushalte mit Migrationsgeschichte sich in sozialen, wohnlichen oder gebietsbezogenen Merkmalen strukturell von Haushalten ohne Migrationsgeschichte unterscheiden. Liegt ein solcher Unterschied vor, kann der Anteil dieser Haushalte in Analyse und Empfehlungen als distinktes Strukturmerkmal berücksichtigt werden.

Die Gruppe der Haushalte mit Migrationsgeschichte ist ausreichend groß für eine detaillierte Auswertung. Die betreffenden Haushalte sind deutlich größer als der Gebietsdurchschnitt. Gründe dafür sind sowohl der deutlich höhere Anteil an Haushalten mit Kindern, als auch die deutlich selteneren Einpersonenhaushalte. Insgesamt sind Haushalte mit Migrationsgeschichte etwas jünger: Neben dem höheren Anteil an Kindern gibt es auch mehr Menschen im mittleren Alter und weniger Rentner*innen (s. Tabelle 38).

Die Einkommen der Haushalte mit Migrationsgeschichte müssen differenziert betrachtet werden. Sie liegen als Haushaltseinkommen deutlich über dem Gebietsdurchschnitt, was insbesondere mit einer hohen Erwerbsbeteiligung (wenig Rentner*innen) zusammenhängt. Durch die Größe und Zusammensetzung der Haushalte ergibt sich dann ein ÄE, welches auf dem Median im Gebiet liegt und unter dem der Haushalte ohne Migrationsgeschichte.

Betrachtet man nur die Einkommen der erwerbstätigen Haushalte, liegen diese wieder etwas unter denen der Haushalte mit Migrationsgeschichte. Die betreffenden Haushalte müssen im Schnitt höhere Mieten zahlen und nutzen – für größere Haushalte typisch – eine geringere Wohnfläche pro Kopf, woraus eine durchschnittliche Warmmietbelastung resultiert.

Insgesamt ergibt sich das Bild einer gemischten Gruppe, deren wichtigstes Alleinstellungsmerkmal die relativ großen Haushalte sind. Da große Haushalte in Kapitel 8.3 als eigenständige verdrängungs-sensible Gruppe benannt werden und darüber hinaus keine strukturelle Besonderheit vorliegt, werden Haushalte mit Migrationsgeschichte nicht als eigene verdrängungssensible Gruppe behandelt.

Tab. 38: Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Migrationsgeschichte

	Hornstraße		
	2024		
	alle HH	HH mit Migrationsgeschichte	HH ohne Migrationsgeschichte
n=	1.354	424	896
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,38	1,92
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	23%	43%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	29%	18%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	30%	38%	25%
Studierenden-/Azubianteil	08%	10%	08%
Rentner*innenanteil	16%	07%	21%
Erwerbslosenquote	04%	06%	02%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	89%	75%
Anteil an HH mit Migrationsgeschichte	32%	100%	-
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	3.400	3.000
Median ÄE in €	2.300	2.258	2.333
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.500	2.333	2.500
Anteil ÄE unter Median	43%	44%	43%
Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsschwelle	10%	08%	11%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	9,20	8,01
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	29%	31%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	2,8	2,8
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	35,31	45,67
Ø Zimmer/WE	2,77	2,78	2,79
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	13,79	18,95
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	13%	08%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	83%	88%
Anteil Eigentümer*innen	11%	12%	11%

Teil C: SCHLUSSFOLGERUNGEN

8. Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung

Eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB durch Satzung (in Berlin: durch Verordnung) Gebiete bezeichnen, in denen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dadurch geschützt werden soll, dass bestimmte bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Die Prüfung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung erfolgt in vier Schritten. Zu prüfen ist, ob:

1. eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung vorliegt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern darauf, ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist.
2. bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, sind im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nicht beeinflussbar.
3. eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.

Die grundsätzliche Überprüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen ist damit abgeschlossen. Erst dann wird überprüft, ob:

4. die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes (Aufwertungsdruck), der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotenzial) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotenzial) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme im Gebiet fortauern werden; und ob dies durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden kann.

Informationen und Analysen, welche zur Beurteilung notwendig sind, wurden in den Kapiteln 4 bis 7 dargestellt, sodass in Kapitel 8 die schrittweise Prüfung erfolgen kann. Auch Teil des Kapitels sind aus den Ergebnissen der Prüfungen abgeleitete Empfehlungen zu Satzungsinhalt und Gebietsbegrenzung.

Teil der Gebietsbegrenzung ist die gesonderte Analyse der Erweiterungsgebiete Block 205 und in Teilen des Block 214.

8.1 Veränderungstendenzen der Bevölkerungsstruktur

8.1.1 Aktuelle Sozialstruktur

Bevor Entwicklungstendenzen innerhalb der Sozialstruktur in den Blick genommen werden können, sind die Erkenntnisse zum erhobenen Ist-Zustand der Sozialstruktur zusammenzufassen. Dies erfolgte bereits im Zwischenfazit (Kapitel 4.3). Mit geringen Anpassungen wird dieses hier übernommen:

Im Gebiet Hornstraße ist die Überrepräsentation der mittleren Altersgruppen bis unter 45 Jahre, die für Innenstadtgebiete mit starken Aufwertungs Tendenzen typisch sind, weniger stark ausgeprägt als im Gesamtbezirk, liegt aber weiterhin deutlich über dem Anteil in der Stadt. Gleiches gilt für die darüberliegenden Altersgruppen in umgekehrter Weise: Sie sind innenstadttypisch unterrepräsentiert, allerdings nicht so stark wie im gesamten Bezirk. Der Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte ist ebenfalls für Berlin etwas überdurchschnittlich, liegt aber unter dem bezirklichen Anteil. Ein- und Zweipersonenhaushalte machen zusammen fast drei Viertel der Haushalte und die Hälfte der Bevölkerung aus. Während Einpersonenhaushalte an ihrem gesamtstädtischen Anteil gemessen deutlich unterrepräsentiert sind, kommen Zweipersonenhaushalte etwas häufiger vor als in ganz Berlin. Durch den hohen Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen ist auch die durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet gegenüber Bezirk und Land erhöht. Zweipersonenhaushalte sind in sich besonders divers

und beinhalten neben Paaren beispielsweise WGs, Alleinerziehende und Mehrgenerationenwohnen. In etwa einem Viertel aller Haushalte wohnen Kinder oder Jugendliche unter 18.

Die Einkommen im Untersuchungsgebiet liegen im Schnitt geringfügig über dem Berliner Niveau, zeigen aber eine deutliche Spreizung. Einkommensärmer sind sehr kleine sowie Haushalte mit Rentner*innen, Studierenden und Arbeitslosen. Haushalte mit Selbstständigen oder Migrationsgeschichte haben kein spürbar vom Median abweichendes Äquivalenzeinkommen. Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit sind für Berlin durchschnittlich, wobei das Gebiet einen (der Erfahrung nach) hohen Anteil an Selbstständigen aufweist.

8.1.2 Aktuelle Wohnverhältnisse

Die Betrachtung der Wohnungsversorgung und des Wohnungsbestands zeigen für Milieuschutzgebiete typische Verhältnisse - neben charakteristischen Besonderheiten wie dem geringen Flächenkonsum. In angepasster Form wird auch hier ein Zwischenfazit herangezogen (Kapitel 5.5).

Im Untersuchungsgebiet liegen ca. 8.200 Wohnungen mit 5-6 % Leerstandverdacht. Befristete und möblierte Mietverträge sind gemessen am Gesamtbestand selten, allerdings kann dies nur in Bezug auf Hauptmietverhältnisse konstatiert werden, da zur Untermiete innerhalb einer Wohnung oder zur Ferienvermietung keine Daten vorliegen. Der Wohnungsbestand ist zu 78 % durch Altbau geprägt, Bauten nach 1990 machen nur einen sehr geringen Anteil aus. Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur sind bei großzügiger Flächenversorgung von Einpersonenhaushalten passend, insbesondere durch einen vergleichsweise hohen Anteil von Drei- und Vierzimmerwohnungen. Es liegt allerdings innerhalb des Bestandes eine deutliche Fehlverteilung vor, die zu Überbelegung bei großen Haushalten führt und bei kleinen Haushalten in großen Wohnungen einen hohen Flächenverbrauch erzeugt. Bei allen in der Begehung (Fassadendämmung, Balkone, Aufzüge) erfassten Baumerkmale bestehen auch nach Würdigung denkmalschutzrechtlicher Belange und baurechtlicher Einschränkungen deutliche Aufwertungsspielräume. Zwar liegt kaum mehr ein behebbarer Substandard vor (5 %), allerdings lässt sich für 60 % der Haushalte auch noch kein gehobener Standard feststellen. Der Wert steigt auf 86 %, wenn hängende WCs und beheizte Handtuchhalter nicht berücksichtigt werden. Mieter*innen sind im Gebiet stärker vertreten als in der Gesamtstadt und seltener als im Bezirk, wobei gemeinwohlorientierte Vermieter*innen nur 3% der erfassten Wohnungen anbieten. Die Mieten liegen über die Baualtersklassen hinweg deutlich über dem Mietspiegel. Es liegt dabei eine starke Spreizung der Mieten vor, wobei die günstigen Wohnungen überwiegend von langjährigen Bewohner*innen bewohnt werden, während neu hinzukommende Haushalte sehr hohe Mieten aufbringen. Die Mietbelastung ist für Berlin in fast allen Wohnungsgrößenklassen überdurchschnittlich hoch und variiert zwischen den Haushaltsgrößen. Sie fällt für geringe Einkommen, mit bis zu durchschnittlich 44 % bei kleinen Haushalten, drastisch hoch aus. Wie bei den Mieten besteht auch bei den Einkommen eine Spreizung. Mängel betreffen insbesondere undichte Fenster und Türen, die Böden und Schimmel, was sich in den Instandhaltungs- und Modernisierungswünschen spiegelt. Seit 2019 durchgeführte Modernisierungen betreffen 15 % der Haushalte und rufen Mieterhöhungen von durchschnittlich 82 € hervor. Eine Mieterhöhung erhielten in den letzten fünf Jahren 70 % der Befragten.

8.1.3 Gebietsbindung, Nachbarschaft und Infrastruktur

In Kapitel 6 wurde eine außerordentliche starke Gebietsbindung festgestellt, die sich sowohl auf die Nutzung lokaler Infrastrukturen als auch auf nachbarschaftliche Netzwerke und allgemeine Aspekte der Wohnortverbundenheit bezog. Diese wurden im Zwischenfazit (Kapitel 6.4) folgendermaßen zusammengefasst:

Für die Infrastrukturen im Gebiet lässt sich eine intensive Nutzung feststellen. Die Versorgung von Kitas und Horts in dem Gebiet ist laut amtlicher Statistik gut, was auch von Haushalten mit Kindern unter sechs Jahren so wahrgenommen wird. Grundschulen in dem Bezirk sind leicht unterversorgt, doch auch hier wird die subjektive Versorgungslage von Haushalten mit Kindern als weitgehend ausreichend

eingeschätzt. Auch bei Spielplätzen ist die subjektive Einschätzung von der Relevanzgruppe deutlich besser, als die amtlich festgestellte Versorgung. Eine besonders zentrale Rolle werden Parks und Grünflächen zugeschrieben und auch die Versorgungslage wird von fast allen Haushalten als ausreichend wahrgenommen.

Dem ÖPNV wird eine besondere Relevanz zugeschrieben, die Versorgung zugleich positiv beurteilt. Dementsprechend ist der ÖPNV auch die häufigste Wahl für alltägliche Wege, gefolgt von dem Fahrrad. Weitere Angebote in den Bereichen Gesundheit, Beratung, Kultur und Freizeit werden vermehrt von Menschen mit geringen Einkommen (Beratung, Treffpunkte, Kultureinrichtungen) und Rentner*innen (Gesundheit, Beratung) sowie arbeitslosen Menschen (Beratung) wahrgenommen, sodass von einer wichtigen Versorgerfunktion insbesondere für verdrängungssensible Gruppen auszugehen ist. Es existiert zudem eine Vielzahl nachbarschaftlicher Kontakte mit gegenseitigen Hilfsleistungen, in welche die überwältigende Zahl der Haushalte eingebunden sind. Das jeweilige Engagement ist gruppenspezifisch, wobei insbesondere Haushalte mit Kindern und jene mit 60-100 % des Berliner Medianeinkommens bei fast allen Hilfsleistungen besonders stark eingebunden sind. Die Bewertung der Nachbarschaft in symbolischen wie praktischen Belangen ist außerordentlich positiv, wobei das Lebensgefühl, die zentrale Lage, die gastronomische Versorgung und die ästhetische Qualität des Viertels von fast allen Befragten geschätzt wird. Die Wohndauer im Gebiet ist höher als in vergleichbaren Erhaltungsgebieten, es leben fast drei Viertel der Haushalte über 10 Jahre im Gebiet. Ein Umzugsinteresse besteht bei 9 % der Haushalte, etwa drei Viertel möchten nicht umziehen.

8.1.4 Veränderung der Sozialstruktur

Um die Sozialstruktur im Gebiet einschätzen zu können sind die beobachtbaren Veränderungsdynamiken sowie ihre baulichen Zusammenhänge zusammenzufassen. Die Veränderung der Sozialstruktur bezieht sich dabei sowohl auf die in Kapitel 4 (mit großer Vorsicht) getätigten Vergleiche mit früheren Erhebungen oder älteren amtlichen Daten, als auch auf die in Kapitel 7.2 durchgeführte Zuzugsanalyse:

Seit 2018 stellt sich ein (mit 2,3 %) moderater **Bevölkerungsverlust** ein, der gemäß amtlicher Statistik für Kreuzberger Altbauquartiere nicht unüblich ist und möglicherweise im steigenden Anteil von Einpersonenhaushalten bei gleichzeitig weitgehend konstantem Wohnungsbestand begründet ist.

Innerhalb der **Altersstruktur** kommt es nur zu geringfügigen Verschiebungen, bei denen die Überrepräsentation der mittleren Altersgruppe etwas zurückgeht, während die älteren Gruppen wachsen.⁶⁵ Die Veränderungen finden allerdings im einzelnen Prozentbereich statt und stellen keine Strukturverschiebung dar. Dies ist einerseits durch den im Folgenden erwähnten, aus zwei überlagernden Gruppen bestehenden Zuzug geprägt, andererseits ein Indiz für den Erfolg des Verdrängungsschutzes: Die zuvor innenstadttypisch überrepräsentierte mittlere Kohorte altert in ihren Wohnungen.

Der Anteil von Haushalten mit **Migrationsgeschichte** steigt nur geringfügig. Trotz des wegen unterschiedlicher Gebietszuschnitte eingeschränkten Zeitvergleichs kann seit 2018 ein deutlicher Anstieg der Einkommen im Untersuchungsgebiet vermutet werden (Kapitel 4.2.3). Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit unterscheiden sich wie die Haushaltsstruktur kaum von den 2018 erfassten Daten (Kapitel 4.2.4), was zwar keine Aussage über zeitliche Veränderung zulässt, aber für die Ähnlichkeit der einzelnen Teile des Untersuchungsgebiets spricht, die auch bei Verschiebung des Zuschnitts ähnliche Werte aufweisen. Die These einer eher geringfügigen Änderung von Arbeitslosigkeit und Transferbezug wird allerdings durch die Daten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung unterstützt, das in den fortlaufenden Untersuchungen seit 2019 jeweils eine durchschnittliche Veränderung beider Merkmale feststellt.⁶⁶

⁶⁵ Dies steht in keinem Widerspruch zur Feststellung, dass der Zuzug durch genau diese Altersgruppe dominiert wird. Er bleibt als Folge der Erhaltungssatzung nur insgesamt auf ein Ausmaß begrenzt, mit dem er in der Summe (mit Wegzügen, natürlicher Alterung, Geburten- und Sterberaten) keine eigene Strukturverschiebung auslöst.

⁶⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. 2024. „Monitoring Soziale Stadtentwicklung.“ Monitoring Soziale Stadtentwicklung - Berlin.de (Webpräsenz mit Verlinkung der Einzelnen Berichte 2019, 2021 und 2023)

Weiteren Aufschluss zur Struktur des **Zuzugs** gibt die in Kapitel 7.2 durchgeführte Analyse von Haushalten, die ab 2019 in das Gebiet gekommen sind. Dieser besteht zu einem kleineren Teil aus Haushalten mit Studierenden und Auszubildenden, die trotz geringer Einkommen durch extreme Mietbelastungen und Flächeneinsparungen deutlich höhere Mieten stemmen. Zum weit größeren Teil ist er dominiert von zahlungskräftigen Ein- und Zweipersonenhaushalten und zu einem geringeren Teil wohlhabenden Familien. Die aufwertungstypische mittlere Altersklasse ist im Zuzug übermäßig vertreten, ebenso höhere Einkommen, wobei zur Kompensation der deutlich höheren Mieten trotzdem Flächeneinsparungen stattfinden.

Im Zuzug zeigen sich also deutliche strukturelle Unterschiede zur Stammbevölkerung. Die zur Zahlung der hohen Neuvermietungsmieten aufgebrauchten Ressourcen sind unterschiedlicher Art und betreffen neben höheren Einkommen auch Flächenkonsum und Haushaltsform.

8.1.5 Bauliche Prozesse

Des Weiteren ist zu diskutieren, inwiefern **bauliche Prozesse** mit den Sozialstrukturdynamiken in Verbindung gebracht werden können. Auch die Art des Wohnungseigentums ist hierbei von Bedeutung. Herangezogen werden dafür insbesondere Zeitvergleiche und dynamische Indikatoren aus Kapitel 5 sowie Beobachtung zu Effekten von Ausstattung, Modernisierung und Eigentumsform aus Kapitel 7.

Neubau spielt durch die dichte Bebauung im Gebiet bisher eine geringe Rolle. Der gesamte Neubau seit 1991 macht nur 2 % der erfassten Wohnungen aus. Laut Geschäftsbuch des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg kam es 2019 bis 2023 zu 23 genehmigten Dachgeschossausbauten und Aufstockungen, es waren also schätzungsweise 5 % der Häuser im Gebiet betroffen. Wo Neubau und Dachgeschossausbau stattfinden, werden aber deutlich höhere Ausstattungsstandards verbaut, die sich in wesentlich höheren Mieten und Einkommen niederschlagen (Kapitel 7.1).

Ein Vergleich der **Ausstattung** mit 2018 ist wegen der Art der Daten nur bedingt möglich. Es wurde allerdings deutlich (Kapitel 7.4.1), dass ein sehr hoher Ausstattungszustand fast ausschließlich in Wohnungen zu finden ist, die erst in den letzten Jahren bezogen wurden. Zwar bedeutet eine kürzere Wohndauer nicht automatisch einen späteren Einbau der entsprechenden Merkmale, weil diese auch schon im vorherigen Mietverhältnis vorgelegen haben können. Allerdings spricht die Feststellung, dass solche Einbauten vor allem zwischen den Mietverhältnissen stattfinden und bei länger laufenden Verträgen deutlich seltener vorkommen, stark für einen Zusammenhang von kürzerer Wohndauer und späterem Einbau.

Hinzu kommen die in Kapitel 7.4.2 und 5.4.3 dargestellten, im laufenden Mietverhältnis durchgeführten **Modernisierungen** und die daraus resultierenden Mieterhöhungen (Kapitel 5.4.4), die für ein durch die Erhaltungsverordnung bereits gesteuertes, aber weiterhin laufendes Modernisierungsgeschehen sprechen.

Zur Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen, zum Verlust von Sozialbindungen, zu Wohnungsverkäufen und zu amtlich geprüften Bau- und Nutzungsänderungen wird auf Kapitel 8.4 verwiesen.

Die Entwicklung der **Eigentumsquote** kann nicht bewertet werden. Im Angesicht der in Kapitel 8.4 dargestellten Umwandlungen und des Anstiegs im Bezirk von 8 % in 2019 auf 9 % in 2023⁶⁷ ist aber von einer leichten Zunahme auszugehen.

Deutlich zu sehen ist ein Anstieg der **Mieten**, welcher insbesondere über die Neuvermietungsmieten realisiert wird (Kapitel 5.3.1), während in den moderaten Mieten vieler langjähriger Bewohner*innen ein Indikator für die Schutzwirkung der Erhaltungssatzung – zumindest im Bestand – gesehen werden kann.

⁶⁷ Investitionsbank Berlin Brandenburg, 2019 und 2023. IBB Wohnungsmarktberichte, Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg S. 90 (2019) und 104 (2023).

Durchgeführte **Modernisierungen** sind je nach Art und Anbieter mit sehr kleinen bis sehr großen Mietveränderungen verbunden, wobei bei etwa 15 % aller Haushalte in den letzten 5 Jahren eine Modernisierung durchgeführt wurde (Kapitel 5.4.3). **Mieterhöhungen** im Allgemeinen betreffen dagegen 70 % der Haushalte, sodass auch im Bestand nicht von stabilen Mieten die Rede sein kann (Kapitel 5.4.4).

Implikationen von Umwandlungen in Einzeleigentum (dazu s. Kapitel 8.4.3) werden unter anderem in Kapitel 7.3 geprüft, wobei sowohl die Gruppe **der selbstnutzenden Eigentümer*innen** in ihrer Wohn- und Sozialstruktur untersucht wird, als auch die der **Mieter*innen vermieteter Eigentumswohnungen**. In beiden Fällen handelt es sich nicht explizit um eine bauliche Änderung, sondern eher um eine Umstellung der „Tenure“, also der Eigentums- und Verfügungsrechte, die aber für das soziale Erhaltungsrecht relevante Effekte hat und über Umwandlungsvorbehalte gesteuert wird.

Selbstnutzende Eigentümer*innen haben deutlich höhere Einkommen und nutzen trotz der größeren Haushalte wesentlich mehr Fläche. Sie unterscheiden sich strukturell deutlich von der Mieter*innenschaft.

Mieter*innen von Eigentumswohnungen müssen die höchsten Mieten aufbringen und ermöglichen dies durch höhere Haushaltseinkommen und Mietbelastungen. Ihre Erwerbseinkommen sind im Median nicht erhöht, dafür sind armutsgefährdete Haushalte aber praktisch abwesend. Auch hier wird eine distinkte Struktur sichtbar, die sich aus dem erhöhten Verwertungsdruck in dieser Wohnform ergibt.

Kapitel 7.4 prüfte die **strukturellen Effekte von Modernisierung und besonderer Ausstattung**. Dabei wurde ein klarer positiver Zusammenhang von Ausstattung, Miete und Einkommen deutlich: Wo Wohnungen mehr wohnwerterhöhende Merkmale aufweisen, werden auch deutlich höhere Mieten verlangt und es sind Menschen mit deutlich höheren Einkommen wohnhaft.

Während Wohnungen mit Zweitbad und Zweitbalkon nicht nur von überwiegend wohlhabenden, sondern auch großen Haushalten bewohnt werden – wodurch die Merkmale eine tatsächliche Wohnfunktion erfüllen – ist bei Altbauwohnungen mit Fahrstuhl ein etwas reduzierter Anteil von Rentner*innen zu verzeichnen, obgleich diese Gruppe erfahrungsgemäß am häufigsten auf Fahrstühle angewiesen ist.

Insgesamt kann gezeigt werden, dass Veränderungen der baulichen Struktur und der Nutzung (bzw. „Tenure“, s. Glossar) stattfinden, welche mit deutlichen Unterschieden in Sozialstruktur und Wohnverhältnissen einhergehen. Zugleich sind Modernisierungs- und Preisgeschehen in langjährigen Mietverhältnissen deutlich gebremst, was als Indikator für die Wirkung der sozialen Erhaltungsverordnung gewertet werden kann.

8.1.6 Bewertung

Die Analyse in Kapitel 8.1.4 zeigt, dass Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden. Dies wird von Aspekten, die in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts fallen (d. h. Ausstattungsänderungen und Grundstücksaufteilungen⁶⁸), diese Prozesse unterstützen. Auf Besonderheiten in der Struktur des Zuzugs wurde in den Kapitel 7.2 und 8.1.4 eingegangen. In Kapitel 8.1.5 wurde der Einfluss baulicher Maßnahmen belegt.

In den nächsten Abschnitten (Kapitel 8.2 bis 8.4) wird geprüft, ob im Gebiet die Voraussetzungen bestehen, dass sich jene (auch) baulich bedingten Veränderungsprozesse fortsetzen, verändern und intensivieren könnten, bevor abschließend in Kapitel 8.5 auf die städtebaulichen Folgen der (voranschreitenden) Bevölkerungsstrukturdynamik im Gebiet eingegangen wird.

⁶⁸ Wie in Kapitel 8.4.3 dargestellt ist das Umwandlungsgeschehen durch den § 250 BauGB der zeigt deutlich gebremst. Es werden aber weiterhin vorbereitend Abgeschlossenheitsbescheinigungen angefordert und bereits umgewandelte Wohnungen verwertet. Insbesondere ist die Geltungsdauer der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB aktuell auf Ende 2025 begrenzt (Stand Oktober 2024).

8.2 Aufwertungspotenzial

Es ist mit Blick auf die zukünftige Wirkung der Erhaltungsverordnung zu prüfen, inwieweit bauliche Spielräume bestehen, deren Ausnutzung die beobachtete oder prognostizierte Sozialstrukturveränderung fortsetzen oder intensivieren kann. Liegt ein solches Aufwertungspotenzial vor, kann auch die Steuerung baulicher Maßnahmen die gewünschte Wirkung erzielen.

Die im Untersuchungsgebiet erfassten Wohnungen liegen zu mehr als drei Vierteln in gründerzeitlichen Altbauten und zu einem Fünftel im Nachkriegsbau. Folglich zeigt sich eine Gebäudestruktur, in der bereits altersbedingt von größeren Aufwertungsspielräumen auszugehen ist. Diese sind Erfahrungsge­mäß im Nachkriegsbau teils anderer Natur, aber nicht weniger groß. So haben beide Altersklassen im Schnitt eine ähnliche Anzahl höherwertiger Ausstattungsmerkmale aufzuweisen (Kapitel 7.1 und Kapitel 7.4.1). Der Anteil von Neubauten, deren Ausstattung in der Regel kaum weitere Aufwertung zulässt und die im Schnitt fast dreimal so viele hochwertige Merkmale aufweisen wie der Rest des Bestandes, ist dagegen mit zwei Prozent sehr gering (Kapitel 5.1).

Aus der detaillierten Erhebung der Ausstattungsmerkmale zeigt sich zudem, dass weniger als die Hälfte der Wohnungen mindestens drei besondere, als wohnwerterhöhend klassifizierte Merkmale enthalten (Kapitel 7.4.1 und 5.1.2), woraus sich erhebliche Potenziale ableiten lassen.

Aufzüge – ein gängiges Prüfmerkmal in der erhaltungsrechtlichen Praxis – sind in fast drei Vierteln der Wohnungen nicht verfügbar. Balkone weisen mehr als die Hälfte der Haushalte auf, wobei nur bei einem guten Viertel der Haushalte große Balkone oder Zweitbalkone vorhanden sind. Auch Ausstattungsmerkmale, wie ein zweites Waschbecken, zusätzliches WC oder eine zusätzliche Dusche neben einer bereits vorhandenen Badewanne, sind bisher die Ausnahme im Wohnungsbestand (Kapitel 5.1.2).

Auch zeigt sich bei der energetischen Ausstattung angesichts der geringen Verbreitung von neu gedämmten Fassaden, Solaranlagen und modernen Heizungsanlagen viel Spielraum für Aufwertungsprozesse, die allerdings in diesem Fall nur bedingt im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts beeinflusst werden können (Kapitel 5.1.2).

Bei allen Modernisierungen sind Belange etwa des Bauordnungsrechts oder des Denkmalschutzes zu beachten, welche die Maßnahmen für konkrete Objekte ausschließen oder zumindest eine zusätzliche Prüfung nötig machen können. Die hier dargestellten Potenziale sind aber robust – sie lassen also auch dann Spielraum für erhebliche Veränderungen, wenn nur ein Teil von ihnen tatsächlich ausgeschöpft werden kann.

Es zeigen sich somit in der Gesamtschau weiterhin deutliche Aufwertungspotenziale im Bestand. Die Untersuchung bestätigt zudem, dass ausstattungsreiche Wohnungen im Gebiet sowohl zu höheren Preisen vermietet werden als auch, dass eine Nachfrage nach diesem Wohnraum besteht (Kapitel 7.4 und 8.1.5). Folglich bestehen für die Eigentümer*innenseite, die für Berlin überdurchschnittlich von privaten, nicht gemeinwohlorientierten Anbieter*innen dominiert wird, Anreize, gegebene Aufwertungspotenziale gewinnsteigernd auszunutzen und damit Verdrängungsprozesse zu befördern.

Es folgt daraus die Betrachtung des Aufwertungsdrucks (s. Kapitel 8.4), also der Frage, inwiefern Umstände darauf hinweisen, dass Aufwertungspotenziale auch genutzt werden. Zuvor wird jedoch auch auf sozialer Ebene das „Potenzial“ für weitere Veränderung bewertet – also die Verdrängungsgefahr.

8.3 Verdrängungsgefahr

Im Untersuchungsgebiet besteht für einen erheblichen Teil der Bevölkerung weiterhin eine Verdrängungsgefahr. Erstens kann diese aus den Miet- und Eigentumsverhältnissen abgeleitet werden, welche die Betroffenen mit unterschiedlichen Rechten ausstatten und sie verschiedenen Logiken der Wohnungsbewirtschaftung unterwerfen. Zweitens ist die Verdrängungsgefährdung abzuleiten aus dem Verhältnis von Miete und Einkommen. Geringe Einkommen sind dabei in besonderer Form zu berücksichtigen. Drittens existieren darüber hinaus individuelle Wohnungsbedarfe oder Positionen am Wohnungsmarkt, welche eine zusätzliche Verdrängungsgefahr bedeuten können. Nach allen drei Ansätzen sind Verdrängungspotenziale im Gebiet bestimmbar. Diese werden im Folgenden präsentiert.

8.3.1 Eigentumsverhältnisse und Vermieter*innentypen

Zur Miete oder Untermiete wohnen etwa 89 % der erfassten Haushalte. Die Gefahr einer mieteninduzierten Verdrängung trifft also annähernd die gesamte Bewohner*innenschaft des Gebiets. Die in Kapitel 5.3 (und weiterhin im folgenden Kapitel 8.4) dargestellten – jeweils über dem Berliner Niveau liegenden – Miethöhen und Mietsteigerungen machen diese allgemeine Gefährdung konkret.⁶⁹

Bei privaten und gewinnorientierten Anbietern sind absolute Mieten und Mietsteigerungsraten gemäß den Darstellungen in Kapitel 5.3 und 7.3 deutlich höher als im landeseigenen und genossenschaftlichen Bestand. Letzterer kann wegen seiner geringen Bedeutung im Gebiet im Schnitt keine mieten-dämpfende Wirkung entfalten (Kapitel 5.2). Etwas mehr als ein Zehntel der Befragten wohnt in vermieteten Eigentumswohnungen, wo die Mieten mit Abstand am höchsten ausfallen (Kapitel 5.2).

8.3.2 Mietbelastung und Einkommen

Insbesondere ergibt sich eine Verdrängungsgefahr aus dem Zusammenspiel von Einkommen und Miete. Je höher der bereits für die Miete aufgewendete Teil des Einkommens ist, desto weniger tragbar werden zukünftige Mieterhöhungen. Die Mietbelastung (bruttowarm) liegt im Gebiet bei durchschnittlich 31 % (Kapitel 5.3.2), wobei 40 % der Haushalte diese 30 %-Marke überschreiten (s. Tabelle 39).

Menschen mit geringen Einkommen sind dabei in mehrfacher Hinsicht gefährdet, weil sie schon bei geringeren absoluten Mieten an ihre Belastungsgrenzen stoßen und im Falle eines Auszugs geringere Chancen haben, sich am höherpreisigen Neuvermietungsmarkt durchzusetzen.

43 % der erfassten Haushalte im Untersuchungsgebiet haben weniger Einkommen zur Verfügung als der Berliner Median, 10 % gelten als armutsgefährdet (Kapitel 7.1 und 4.2.3). In der unteren Einkommenshälfte überschreitet mit 57 % ein deutlich höherer Anteil an Haushalten die 30 %-Warmmietbelastungsmarke als im Gesamtgebiet. 37 % dieser Gruppe bringen sogar mehr als 40 % ihres Einkommens für die Miete auf (s. Tabelle 39).

Auch die obere Einkommenshälfte kann eine überhöhte Mietbelastung treffen, wenn die Mieten entsprechend hoch sind. Immerhin 17 % dieser Gruppe erreichen oder überschreiten die 30 %-Warmmietbelastungs-Marke.

Hohe Mietbelastungen werden auch im Zuzug abgerufen. Das gilt in extremer Weise für zuziehende Haushalte mit Studierenden oder Auszubildenden. Hier werden hohe Mieten bei geringen Einkommen durch „Zusammenrücken“ und Verzicht auf den sonstigen Konsum kompensiert (Kapitel 7.2).

Doch auch wenn diese Gruppe herausgerechnet wird, verbleibt die durchschnittliche Belastung im Zuzug über dem Gebietswert. Ebenso überdurchschnittlich sind die Werte von Mieter*innen bei privaten Wohnungseigentümer*innen, Mieter*innen im Neubau oder in Altbauten mit Fahrstuhl.

⁶⁹ Hinzu kommt, dass 8 % der erfassten Haushalte über Staffel- oder Indexmietverträge verfügen. Diese Vertragsformen sind erfahrungsgemäß mit einer besonders hohen individuellen Mietendynamik verbunden, was den finanziellen Druck auf die Mieter*innen zusätzlich erhöht (Kapitel 5.4.4). Untermiete (2 %; Kapitel 5.2) und möblierte bzw. befristete Vermietungen (3% und 1 %; Kapitel 5.1) stellen weitere Risikofaktoren dar, weil die juristische oder durchsetzbare Wohnsicherheit reduziert wird und höhere Wohnkosten entstehen.

Tab. 39: Anteil der Haushalte mit erhöhter Warmmietbelastung

		Hornstraße	
		2024	
in % aller Haushalte		alle HH	HH mit Einkommen unter Median
Bruttowarm-mietbelastung	...über 30 %	40%	57%
	...über 40 %	21%	37%
	...über 50 %	08%	15%
Gültige Fälle (n)		770	312

8.3.3 Besondere Bedarfsgruppen

Nicht nur wirtschaftliche Faktoren bedingen eine Verdrängungsgefährdung. Sie kann auch durch besondere Wohnbedürfnisse oder Benachteiligungen am Wohnungsmarkt bestehen. Diese können sich sowohl im aktuellen Mietverhältnis oder in den Chancen zur gebietsnahen Wohnraumversorgung im Falle eines Auszugs ausdrücken.

Etwa 7 % der Haushalte sind von **Überbelegung** betroffen, die mit besonderer Gefährdung verbunden ist, da überbelegte Haushalte nicht durch weiteres ‚Zusammenrücken‘ ausgleichen können. Eng verbunden ist das Problem mit **großen Haushalten** von vier oder mehr Personen. Diese machen 13 % der Haushalte aus und sind nicht nur besonders häufig überbelegt, sondern erfahren am Wohnungsmarkt durch ihre besonderen Platzbedarfe auch eine strukturelle Benachteiligung (Kapitel 5.1.1).

Häufig handelt es sich bei großen Haushalten um **Familien** mit 2 oder mehr Kindern, die 10 % aller Haushalte ausmachen. Sie weisen besondere Wohnbedarfe auf und sind in der Konkurrenz am Wohnungsmarkt im Nachteil gegenüber Haushalten, bei denen die überwiegende Zahl der Haushaltsmitglieder zum Haushaltseinkommen beiträgt. Hinzu kommen 5 % **Alleinerziehende**, bei denen dieses „Beitragsphänomen“ auch dann auftritt, wenn nur ein Kind im Haushalt ist (Kapitel 4.2.1).⁷⁰

Durchschnittlich geringere Einkommen und häufiger besondere Wohnbedarfe weisen **Rentner*innen** auf, die 16 % der Gebietsbevölkerung ausmachen (Kapitel 4.2.3 und 4.2.4). Zuletzt erfahren Menschen mit **Migrationsgeschichte** häufig Diskriminierungen am Wohnungsmarkt. Ihre konkrete Verdrängungsgefährdung wird stark vom ökonomischen Status geprägt, was auch für andere Gruppen gilt (Kapitel 7.5).

89 % der Haushalte äußern einen **Bleibewunsch**, da sie entweder gar nicht umziehen möchten, oder beim Umzug im näheren Umfeld verbleiben möchten (Kapitel 6.3.3). Dies bedeutet nicht automatisch eine Verdrängungsgefährdung, verweist aber auf die individuellen und strukturellen Kosten einer möglichen Verdrängung, die in Kapitel 8.5 behandelt werden. Dasselbe gilt für den sehr großen Anteil von Haushalten, die bereits über 10 Jahre im Gebiet wohnen. Das sind mit fast 70 % über zwei Drittel aller Haushalte (Kapitel 6.3.2).

Zuletzt wird der Blick auf den Aufwertungsdruck gelenkt, welche Aufschlüsse darüber gibt, ob vorhandene Aufwertungspotenziale auch weiterhin ausgenutzt werden. Ein begründeter Verdacht diesbezüglich kann über eine Beobachtung laufender Marktprozesse erlangt werden.

⁷⁰ Diese Haushaltsform ist in besonderem Maße von Armut betroffen: Im Gebiet sind 28 % der alleinerziehenden Haushalte armutsgefährdet, in der gesamten Stichprobe sind es 10 %.

8.4 Aufwertungsdruck

Im Untersuchungsgebiet wird ein hoher Aufwertungsdruck festgestellt. Erstens ist dies aus den dargestellten Umfrageergebnissen zur Modernisierung (s. Kapitel 5.4 und 7.4) und Mietentwicklung (s. Kapitel 5.3 und 5.4.4 sowie 7.2 zu Mieten zuziehender Haushalte) abzuleiten. Zu beachten sind insbesondere der deutliche Anstieg der Mieten sowie der klare Zusammenhang zwischen Ausstattungsstandard, Einkommen und Miete.

Zweitens ist ein Beleg des Aufwertungsdrucks auf Basis der im Folgenden präsentierten amtlichen Statistik zu Angebotsmieten, Sozialwohnungsbestand, Umwandlung in Eigentum, Wohnungsverkäufen und Modernisierungen möglich. Es wäre hier ausreichend, mit städtischen Daten zu arbeiten und darzustellen, dass die beschriebenen Prozesse auch im Untersuchungsgebiet ablaufen. In dieser Studie liegt die Mehrzahl der Daten jedoch annähernd gebietsgenau auf Planungsebene vor.⁷¹

8.4.1 Mietentwicklung

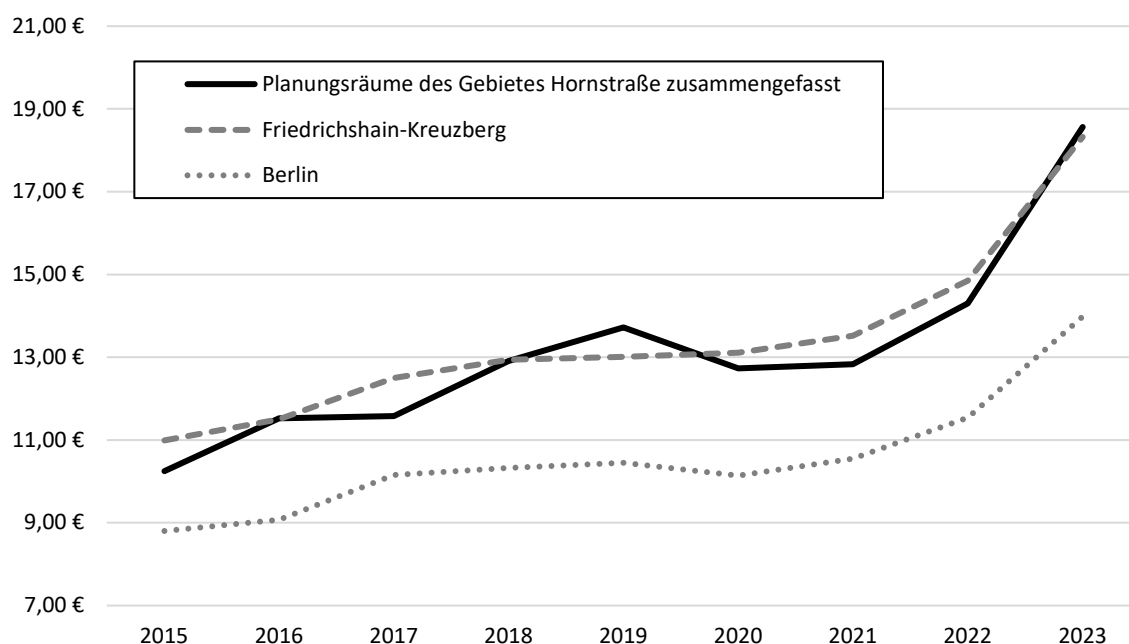
Der Datenbestand der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen lässt eine Betrachtung der Angebotsmieten zu, um einen weiteren Einblick in die lokale Mietendynamik im Untersuchungsgebiet zu geben. Werden Mietwerte für die Planungsräume „Rathaus Yorkstraße“ und „Viktoriapark“ (beide decken einen Teil des Untersuchungsgebiets ab) zusammengefasst, zeigt sich ein Anstieg des Preisniveaus von Angebotsmieten, das deutlich über der gesamtstädtischen Mietentwicklung liegt und leicht über der Mietentwicklung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg (s. Abbildung 20).

Wird eine Preisentwicklung der Angebotsmieten zwischen dem letzten Untersuchungszeitpunkt 2018 und 2023 betrachtet, stieg die durchschnittliche Angebotsmiete in den erfassten Planungsräumen um rund 44%, im Bezirk hingegen um 41% und in der Gesamtstadt um 36%. Wird alternativ eine längere Zeitspanne seit 2015 betrachtet, zeigen sich eine Steigerung der durchschnittlichen Angebotsmiete in den beiden Planungsräumen, die deutlich Bezirk und Stadt hinter sich lässt (Planungsräume: 81 %, Bezirk: 67 %, Stadt 59 %).

Die Steigerungsrate der durchschnittlichen Anstiegsmiete hat seit der zurückliegenden Untersuchung im Gebiet somit abgenommen, liegt jedoch weiterhin über den Vergleichswerten von Bezirk und Stadt. Entsprechend liegt auch die durchschnittliche Angebotsmiete im Gebiet (bzw. den zugehörigen Planungsräumen) im Jahr 2023 mit 18,57 €/m² über den Werten für Bezirk und Stadt. Gegenüber Friedrichshain-Kreuzberg ist der Abstand deutlich kleiner (18,33 €/m²) als gegenüber der Gesamtstadt (13,99 €/m²).

Im Untersuchungsgebiet besteht weiterhin eine Dynamik im Niveau der Angebotsmieten. Dabei liegt die Steigerungsrate im Gebiet über der von Bezirk und Stadt, auch das lokale Preisniveau überschreitet Vergleichswerte auf Bezirks- und Stadtebene. Für einen hohen Aufwertungsdruck ist dies ein deutlicher Indikator.

⁷¹ Das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße ist Teil der Planungsräume Viktoriapark im südlichen Teil des Gebiets und Rathaus Yorkstraße im Norden. Beide Planungsräume (PLR) umfassen auch Bauten, die außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen. Das gilt insbesondere für das Viktoriaquartier und die daran anschließenden genossenschaftlichen Altbauten im Süden. Aufgrund des deutlich größeren Volumens an Wohnungen im Untersuchungsgebiet und der Qualität der nicht erfassten Bestände (in denen beispielsweise keine (weiteren) Umwandlungen plausibel sind) werden die für die beiden Planungsräume vorliegenden Werte hier für das Untersuchungsgebiet verwendet.

Abb. 20. Entwicklung der Angebotsmieten 2015 bis 2023

Daten von SenSBW Berlin, 2024 auf Ebene der Planungsräume

8.4.2 Sozialwohnungen

Für Haushalte mit geringen Einkommen sind geförderte Sozialwohnungen ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung. Die Preis- und Belegungsbindung sind gemäß der Fördersystematik befristet, sodass mit der Zeit immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen und zu marktüblichen Konditionen vermietet werden. Dieser Bindungsverlust stellt für Eigentümer*innen einen Anreiz dar, in den ehemals sozial geförderten Häusern u. a. mittels Ausstattungsveränderungen als auch ggf. Aufteilungen in Einzeleigentum Gewinnpotenziale auszuschöpfen. Dabei werden potenziell Mietpreise abgerufen, welche für angestammte Mieter*innen die Grenze finanzieller Belastbarkeit überschreiten.

Der Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohnungen liegt im Gebiet bereits unter dem im Bezirk und in der Stadt (s. Tabelle 40). Der allgemeine Zuwachs an Wohnungen im Gebiet fällt geringer aus als in Bezirk und Stadt und beinhaltet auf allen Ebenen nicht genug sozial gebundenen Wohnraum, um die Verluste auszugleichen.

Der im Bezirk und in der Gesamtstadt nachvollziehbare Trend des Verlustes von Sozialwohnungen ist auch im Untersuchungsgebiet klar zu beobachten. Für einen hohen Aufwertungsdruck ist der Verlust von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ein deutlicher Indikator.

Tab. 40: Sozialwohnungsbestand 2017 bis 2022

in % im Gebiet / Jahr...	Anteil der Sozialwohnungen an allen Wohnungen			Veränderung der Sozialwohnungen	Veränderung aller Wohnungen
	2017	2022	Ø 2017-2022	2017 bis 2022	
PLR des UG Hornstraße	4,8%	4,5%	4,6%	-04%	+2,5%
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	7,4%	6,0%	6,6%	-16%	+3,6%
Berlin	5,3%	4,6%	4,9%	-09%	+4,3%

Daten von SenSBW Berlin, 2024 auf Ebene der Planungsräume

8.4.3 Aufteilung von Wohnungen (Grundbuchumschreibung)

Der Anteil der seit 2016 aufgeteilten Wohnungen im Gebiet liegt über dem im Bezirk und weit über dem in Berlin (s. Tabelle 41). Fast 15 % der Wohnungen im Gebiet Hornstraße wurden bis 2022 neu aufgeteilt. In Friedrichshain-Kreuzberg waren es ca. 13 %, in ganz Berlin gut 6 %. Auffällig ist der Rückgang von Grundbuchumschreibungen im Gebiet im Jahr 2022, mutmaßlich bedingt durch die Einführung des § 250 BauGB.

Im gesamten Stadtgebiet kam es vor 2021 zu einer Aufteilungswelle, um den verschärften Regelungen für eine Aufteilung bewohnter Grundstücke zu umgehen. Umwandlungen sind durch diese Regelung im ganzen Stadtraum mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen. Zugleich ist ihre Geltungsdauer auf fünf Jahre begrenzt (bis Ende 2025) und muss auf bundespolitischer Ebene verlängert werden.

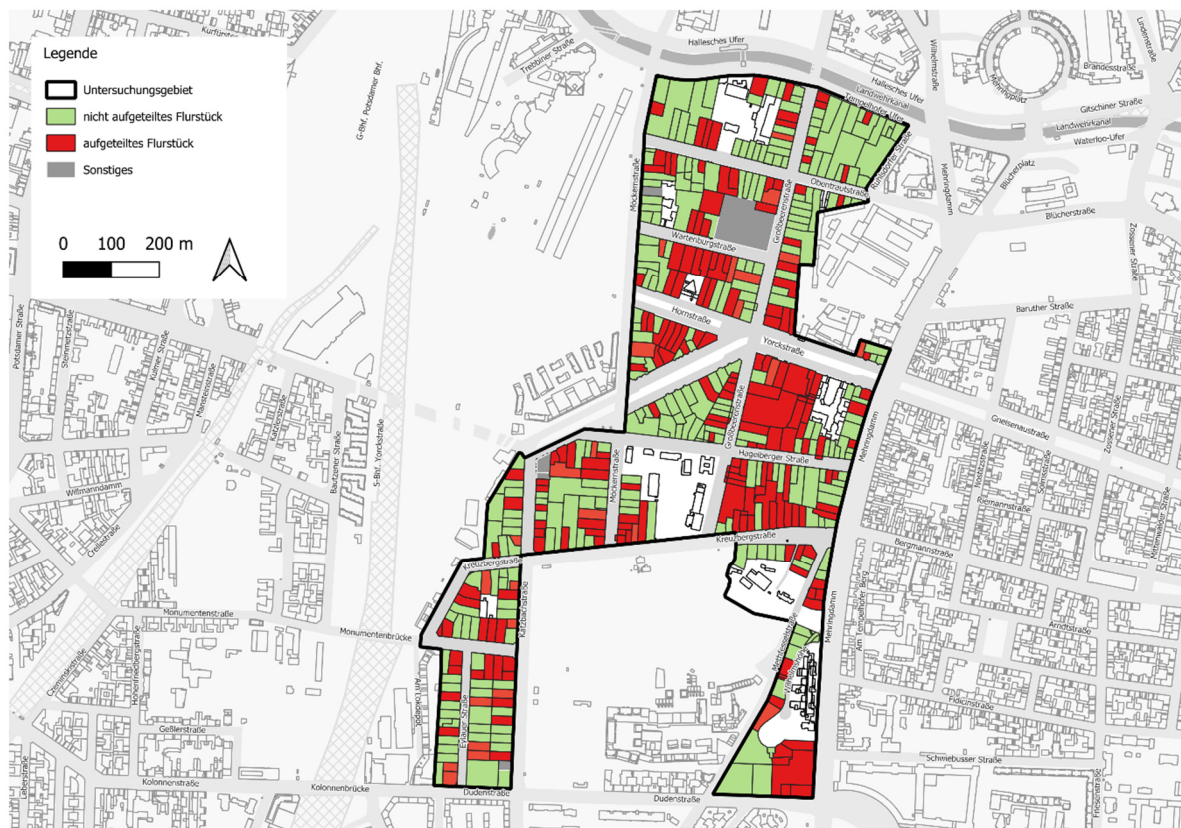
Der aktuelle Aufteilungsstand bei Flurstücken, die der Wohn- und Mischnutzung zuzuordnen sind, ist in Abbildung 21 dargestellt. Im Gebiet Hornstraße sind 42 % der Flurstücke mit Wohnnutzung aufgeteilt, wobei das ganze Gebiet von den Aufteilungen betroffen ist.

Im Untersuchungsgebiet zeigt sich ein Aufwertungstrend, welcher hinsichtlich seiner Aufteilungsrate deutlich über Bezirk und Gesamtstadt liegt. Kapitel 7.3 zeigt, dass Aufteilungen nicht nur das Risiko einer Eigenbedarfskündigung mit sich bringen, sondern auch bei weiterer Nutzung als Mietwohnung eine deutliche Aufwertung nach sich ziehen. Für einen Verdrängungsdruck sind sie ein starker Indikator.

Tab. 41: Wohnungsaufteilungen gemessen am Wohnungsbestand

	aufgeteilte Wohnungen		
	pro Jahr	seit 2016	2022
PLR des UG Hornstraße	2,1%	14,6%	0,1%
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	1,7%	13,2%	1,7%
Berlin	0,9%	6,1%	0,8%

Daten von SenSBW Berlin, 2024 auf Ebene der Planungsräume

Abb. 21. Aufgeteilte Flurstücke mit Wohn- und Mischnutzung im Untersuchungsgebiet

$N(\text{Flurstücke}) = 500$

Daten von SenSBW Berlin, 2024 auf Ebene der Planungsräume

8.4.4 Wohnungsverkäufe

Im Eigentumswohnungsbestand des Gebietes Hornstraße liegt ein Verkaufsgeschehen vor, welches im relativen Umfang und Dynamik ähnlich zu dem des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg liegt. So wurden seit dem Jahr 2016 auf beiden Ebenen jährlich knapp ein Prozent veräußert, insgesamt beläuft sich in beiden Fällen das Verkaufsvolumen seit 2016 auf rund 7% des Wohnungsbestandes. Insofern bestätigt das Gebiet die bereits im Allgemeinen für den Bezirk geltende Beobachtung, dass hier im Berlinvergleich ein Hotspot für Verkaufsdynamiken vorliegt. So liegt die Verkaufsrate auf der gesamtstädtischen Ebene deutlich unter denen von Gebiet und Bezirk. Die dargestellten Zahlen beziehen sich auf verkaufte Einzelwohnungen, Mietshäuser sind unberücksichtigt (s. Tabelle 42).

Im Falle eines Hausverkaufs bestand bis 2021 die Möglichkeit, das kommunale Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten zu nutzen. Seit Anwendungsbeginn 2015 bis April 2022 hatte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg davon in 31 Fällen mit insgesamt 740 Wohnungen Gebrauch gemacht, in 91 Fällen wurde eine Abwendungsvereinbarung getroffen.⁷² Seit November 2021 kann die bisherige Praxis durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nicht fortgeführt werden, wodurch die Schutzwirkung des Instruments fehlt.

Während sich Friedrichshain-Kreuzberg allgemein durch eine erhöhte Dynamik auf dem Eigentumswohnungsmarkt auszeichnet, bestätigt die Untersuchung ebenfalls eine solch erhöhte Dynamik im Untersuchungsgebiet Hornstraße. Trotz einer aller Wahrscheinlichkeit durch den Berliner Mieten-deckel hervorgerufenen Abfall in den Jahren 2019 und 2020 ist das Verkaufsgeschehen überdurchschnittlich. Da Wohnungsverkäufe insbesondere an angespannten und dynamischen Märkten den Verwertungsdruck erhöhen, liegt ein starker Verdrängungsdruckindikator vor.

⁷² SenSBW, April 2022. Antwort auf die Schriftliche Anfrage „Milieuschutz in Berlin – aktueller Stand“ (Drucksache 19/11393), S. 15.

Tab. 42: Wohnungsverkäufe gemessen am Wohnungsbestand

	verkaufte Wohnungen	
	pro Jahr	seit 2016
PLR des UG Hornstraße	0,89%	7,13%
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	0,88%	7,03%
Berlin	0,56%	4,45%

8.4.5 Modernisierung und Instandhaltung

Die Effekte von Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits in Kapitel 7 dargelegt. Dabei wurde festgestellt, dass preistreibende Maßnahmen mit höchster Wahrscheinlichkeit überwiegend bei Mieter*innenwechsel stattfinden. Auf bezirklicher Ebene werden Modernisierungsvorgänge ebenso wie Nutzungsänderungen in der elektronischen Bauakte festgehalten, sofern sie nicht verfahrensfrei sind.

Im Untersuchungsgebiet gab es Zeitraum von 2019 bis 2023 pro Jahr durchschnittlich 19 nach sozialer Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtige Anträge auf bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen. Eigentümer*innen können eine Beratung wahrnehmen und sich in zahlreichen, offen verfügbaren Materialien über genaue Regeln der Genehmigung informieren.

Die Zahl der Anträge insgesamt fällt deshalb der Erwartung gemäß eher niedrig aus, der Anteil der Bewilligungen dagegen hoch. Insgesamt wurden über die betrachtete Zeitperiode durchschnittlich 84 % der Anträge bewilligt. Die Anzahl der Anträge pro Jahr hat sich grundsätzlich erhöht: von 12 Anträgen in 2019, über 35 Anträge in 2021, zu 30 Anträgen im Jahr 2023.

Die Bewilligungsquote ist nach ihrem Höchstwert in 2022 (95 %) im Jahr 2023 auf ihren Tiefstwert (73 %) gesunken. Die Kategorie ‚An- und Einbau von Aufzügen‘ macht mit 22 % den größten Anteil der Anträge von 2019 bis 2023 aus, gefolgt von ‚Dachgeschossausbau und Aufstockung‘ mit 20 % und ‚Sanierung leerstehender Wohnungen‘ mit 15 %.

Geht man von einem Antrag pro Haus aus, wurden für jeweils 5% der Häuser Dachgeschossausbauten oder Aufzüge genehmigt. Es besteht also auch im Angesicht umfassender Regelungen weiterhin ein reges Modernisierungsinteresse, das sich keineswegs auf das Erreichen eines durchschnittlichen Standards beschränkt.

Im erhaltungsrechtlich zulässigen Rahmen (und teils darüber hinaus) kann ein reges Modernisierungsgeschehen mit fortwährend hohem Modernisierungsinteresse konstatiert werden, wobei eine verbesserte Ausstattung höhere Mieten und solventere Mieter*innen nach sich zieht. Dies ist ein deutlicher Indikator für einen bestehenden Aufwertungsdruck.

8.4.6 Wanderungsbewegungen

Wie festgestellt ergeben sich Mieterhöhungsspielräume vor allem aus Wiedervermietungen, sodass zuletzt Wanderungsbewegungen betrachtet werden (s. auch Kapitel 7.2 und 8.1.4).

Das Wanderungsvolumen (Zuzüge + Fortzüge pro 100 Einwohner*innen von 2019 bis 2020) liegt mit rund 33 Punkten im Planungsraum (PLR) Rathaus Yorckstraße und rund 28 Punkten im Viktoriapark deutlich über dem Berliner Wert von rund 24 Punkten. Der in Kapitel 4.1.1 dargestellte Bevölkerungsverlust ist also Folge eines regen Umzugsgeschehens. **Es finden also häufiger Umzüge statt, aus denen jeweils Spielräume für Aufwertung und Mieterhöhung folgen.**

8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen

Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Als Ergebnis der Untersuchung zeigt sich eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen, die sich bei Abwesenheit einer Erhaltungsverordnung manifestieren würden.

8.5.1 Verlust preiswerten Wohnraums

Durch Beschluss des Senates gilt Berlin in seiner Gesamtheit seit dem 01.06.2015 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Grund dafür ist die anhaltende Unterversorgung mit Wohnraum aufgrund der hohen Zuwanderungsquote nach Berlin, die bisher nicht durch ausreichende Neubautätigkeiten ausgeglichen werden konnte und den Wohnungsmarkt in ganz Berlin unter Druck setzt. Diese Einschätzung gilt weiterhin und wurde vom Senat 2020 mit Bezug auf § 556d Absatz 2 BGB und 2021 zur Anwendung von § 250 BauGB bestätigt.

Drastischer als der absolute Wohnraummangel, dem durch eine Ausweitung des Bestandes oder eine effektivere Nutzung vorhandener Flächen beizukommen ist, zeigt sich der Mangel an preiswertem Wohnraum. Grund dieses segmentspezifischen Mangels sind beständige Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietung und in laufenden Verträgen. Die Umlage von Kosten aus Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) hat daran einen erheblichen Anteil. Das soziale Erhaltungsrecht zielt insbesondere auf die Regulation dieser Maßnahmen.

Da Modernisierungen häufig bei Mieter*innenwechsel stattfinden, Neuvermietung mit oder ohne Modernisierung oft erhebliche Spielräume zur Erhöhung der Miete bedeutet und leere Wohnungen deutlich höhere Verkaufspreise erzielen, ist auch die Eigenbedarfskündigung nach § 573 BGB ein Instrument, das zum Verlust von preisgünstigem Wohnraum führt. Hier ist die vorausgehende Aufteilung in Einzeleigentum regulierbar, welche selbst schon eine mietpreistreibende Wirkung hat (Kapitel 7.3).⁷³

Weiterhin sinkt die Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen kontinuierlich (Kapitel 8.4), was die soziale Versorgungslücke vergrößert. Knapp 60 % der Berliner Haushalte haben ein Einkommen, das unter den (in der Landesgesetzgebung ausgeweiteten) Grenzen des § 9 WoFG liegt und sind sozialwohnungsberechtigt (ca. 930.000 Berliner Haushalte).⁷⁴ Dem gegenüber standen 2023 nicht einmal 90.000 Sozialwohnungen.

Baurechtliche Instrumente können darauf hinwirken, dass vorhandener, preiswerter Wohnraum erhalten bleibt, um zusätzliche öffentliche Investitionen in die Erstellung von preiswertem Ersatzwohnraum zu vermeiden oder zu mindern.

Je mehr einkommensschwache Haushalte aus Gebieten wie dem Untersuchungsgebiet verdrängt werden, desto größer sind die erwartbaren städtebaulichen Probleme für das Land Berlin. Ein relevanter Teil der Gebietsbevölkerung ist einkommensschwach oder sogar armutsgefährdet (Kapitel 4.2.3). Aber auch Haushalte mit höherem Einkommen können verdrängungsgefährdet sein, wenn die Mietbelastung entsprechend hoch ist (Kapitel 8.3). Wegen der angespannten Wohnungsmarktlage können selbst diese solventeren Haushalte in der Regel nicht im Gebiet versorgt werden. Die bestehenden Altbauten (und in etwas kleinerer Zahl auch Nachkriegsbauten mit vergleichsweise niedrigen Bestandsmieten) stellen zur Versorgung dieser Haushalte ein nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Unter den gegebenen Umständen ist die Deckung des Wohnungsbedarfs von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen nur dann zu sichern, wenn vorhandener preiswerter Wohnraum längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden.

⁷³ Die Einschränkung der Umwandlung nach § 250 BauGB gilt aktuell nur bis Ende 2025, sodass dieser Aspekt wegen des aktuellen Rückgangs von Umwandlungen keinesfalls vernachlässigbar ist.

⁷⁴ asum GmbH & Häfelinger, 2024. Mietbelastung in Berlin: Welche Mieten können sich Berliner Haushalte leisten?, S. 5

8.5.2 Entstehung einer ungleichgewichtigen Bevölkerungsstruktur

Im Zuzug der letzten fünf Jahre zeigt sich eine ungleichgewichtige Altersstruktur. Erwachsene im Alter von 27 bis 44 Jahren machen unter den Zugewanderten der letzten fünf Jahre einen Anteil von 54 % aus, während sie in der Stammbevölkerung des Gebiets (schon vor 2019 wohnhaft) nur 30 % betragen. Ebenfalls im Zuzug überrepräsentiert sind Studierende und Auszubildende mit 14 % (in der Stammbevölkerung 8 %). Diese Gruppe befindet sich oftmals in einer Lebensphase, die durch wechselnde Wohnansprüche und eine hohe Wohnmobilität gekennzeichnet ist – aufgrund von Auszug aus dem Elternhaus, wechselnde Ausbildungs- und Studienorte, Familiengründung, persönliche Entwicklung und nicht zuletzt prekäre Wohnverhältnisse. Das Wanderungsvolumen im Gebiet kann mit hoher Wahrscheinlichkeit auch auf die Wohnmobilität dieser Gruppe zurückgeführt werden. Haushalte mit Rentner*innen finden sich kaum unter den Zuziehenden (2 % vs. 16 %). Wenn Altersstrukturen ungleichgewichtig und potenziell volatil sind, führt dies in absehbarer Zeit zu sich schnell verändernden Anforderungen an den Wohnungsbestand und die soziale Infrastruktur, infolge von beispielsweise schnell steigenden Zahlen an Neugeborenen, einer zeitlichen Häufung von Schulabschlüssen oder Umzugswellen. Das äußert sich dann in Über- und Unterauslastungen der sozialen Infrastruktur, die periodisch aufeinander folgen und städtebaulich schwer zu bewältigen sind.

8.5.3 Zusätzliche Bedarfe und Fehlbelastung von Infrastrukturen

Ein großer Teil der Bewohner*innen ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattungen, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen. Derartig gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen haben positive Auswirkungen auf die Struktur und die Kosten der staatlich zu organisierenden und bereitzustellenden Daseinsfürsorge und Infrastrukturausstattung. Durch die in Kapitel 8.5.2 und Kapitel 8.1.4 beschriebenen Veränderungen droht nicht nur eine langfristig ungleichgewichtige Bevölkerungsstruktur, sondern auch eine kurzfristig entstehende Fehlpassung zwischen Gebiet und Bewohner*innen.

Die Untersuchung macht deutlich, dass enge soziale Netze im Gebiet existieren. Die Befragten beschreiben intensive nachbarschaftliche Beziehungen, enge persönliche Netzwerke und bewerten ihr Wohngebiet positiv. Diese Netzwerke nachbarschaftlicher Unterstützung übernehmen nach Bedarfen differenziert, etwa für Haushalte mit Familien, Rentner*innen oder geringen Einkommen, unterschiedliche Funktionen. Während die verstärkte Einbindung von Familien in Hilfsnetzwerke und ihre überdurchschnittliche Nutzung verschiedener Infrastrukturen über verschiedene Erhaltungsgebiete hinweg typisch sind, sticht im Untersuchungsgebiet vor allem die Einbindung von Menschen mit geringen Einkommen (zu denen auch ein Großteil der Rentner*innen gehört) sowie von Arbeitslosen hervor. Es sind genau diese Gruppen, die im überwiegend jüngeren und wohlhabenderen Zuzug kaum vertreten sind. Es muss davon ausgegangen werden, dass nicht nur die speziell an diese Gruppen ausgerichteten Angebote im Gebiet im Falle ihrer Verdrängung eine Unterauslastung erfahren. Auch müssen die durch den Wegfall langjährig aufgebauter informeller Hilfsnetzwerke gesteigerten Bedarfe an anderer Stelle neu versorgt werden.

Auch ist der Zuzug nicht nur kinderreicher als die Stammbevölkerung, sondern auch überwiegend in einem Alter, in dem erster oder weiterer Nachwuchs erwartbar ist. In Kapitel 6.1.1 wird dargelegt, dass die Versorgung mit Grundschulen nach Einschätzung des Bezirks zwar ausreichend, aber auf absehbare Zeit eher knapp ist. Die Versorgung mit Kitas wird von amtlicher Seite als gut eingeschätzt. Während bei den oben dargestellten, verdrängungsgefährdeten Gruppen Unterauslastungen und in andere Gebiete verschobene Bedarfe etwa bei Beratungs- und Freizeitangeboten befürchtet werden müssen, hat ein verstärkter Zuzug der vorliegenden Art das Potenzial, bei Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine Überauslastung zu erwirken.

8.6 Empfehlungen

Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Gebiet Hornstraße weiterhin Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur stattfinden, die geeignet sind, städtebauliche Probleme hervorzurufen. Auch konnte gezeigt werden, dass neben einem ausreichenden Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial auch der notwendige Aufwertungsdruck gegeben ist. Die zentralen Voraussetzungen für den Fortbestand bzw. die Erweiterung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind damit gegeben. Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch einen Zuzug von Haushalten aus, die einkommensstärker sind oder durch ihre gruppenspezifische Wohnraumnutzung höhere Mieten stemmen können. Unter den Zugezogenen finden sich überdurchschnittlich häufig Personen der mittleren Altersklasse, sodass perspektivisch eine ungleichgewichtige Bevölkerungsstruktur und Fehlauslastung der Infrastruktur zu erwarten ist. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet anzuwenden. Ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse ist die aufwendige Modernisierung von Wohnraum über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinaus. Da diese besonders stark mit Mieter*innenwechseln und der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einhergeht, ist der Umwandlungsprozess eine wichtige Einzelursache für den Strukturwandel der Bevölkerung.

Es ist daher sinnvoll, Veränderungsprozesse soweit durch Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben.

8.7 Abgrenzung des zukünftigen Erhaltungsgebiets mit Erweiterungen

Die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets findet im Gebiet Hornstraße auf Basis einer existierenden Verordnung statt. Wie in Kapitel 2 dargestellt wurden dabei zwei Erweiterungsgebiete (Block 205 und die bisher nicht vom Gebiet erfassten Teile des Block 214) geprüft. Im Kapitel 8.7.1 erfolgt zuerst eine vergleichende Beurteilung des aktuellen Erhaltungsgebiets in drei Teilbereichen. Diese dient allein der Überprüfung, ob Teile des Gebiets eine grundlegend andere als die in der Gesamterhebung erfasste Struktur aufweisen. Die Erweiterungsgebiete werden dann in Kapitel 8.7.2 diskutiert. Da der Umriss des Gebiets im Mai 2024 durch ein Urteil des OVG Berlin-Brandenburg verändert wurde, erfolgt diese Würdigung in unüblich ausführlicher Weise, um die im Urteil aufgebrachten Fragen in Gänze zu berücksichtigen. In Kapitel 8.7.3 wird der finale Gebietsumriss vorgeschlagen.

8.7.1 Teilgebiete

In Anhang 9.2 erfolgt eine vergleichende Strukturdarstellung von insgesamt drei Teilbereichen des Gebiets in Text- und Tabellenform. Im Vergleich kann dargestellt werden, dass die grundsätzlichen Strukturmerkmale, die für das ganze Gebiet geprüft wurden, auch in allen Teilgebieten zu finden sind. Das Gebiet sollte also (mindestens) in seiner Gänze von der Erhaltungsverordnung geschützt werden.

8.7.2 Gebietserweiterung

Untersucht werden die beiden Erweiterungsgebiete Block 205 (Statistischer Block 017205) und Block 214 (Statistischer Block 017214). Wie in Kapitel 2 dargestellt bezieht sich die Bezeichnung „Block 214“ aus Gründen der Praktikabilität hier nur auf den südlichen Bereich des statistischen Block 017214, welcher noch nicht Teil des sozialen Erhaltungsgebiets Hornstraße ist. Der nördliche Bereich wird in Tabelle 43 von der Kategorie „Erhaltungsgebiet (Stand: Juli 2024)“ erfasst, welches gemeinsam mit den beiden Erweiterungsblöcken das Untersuchungsgebiet bildet (s. auch Kapitel 2).

Grundlage der Bewertung ist der Strukturvergleich anhand der in Tabelle 43 präsentierten Daten zur Sozial- und Wohnungsstruktur. Dies ist üblicherweise für die Begründung ausreichend. Zusätzlich wird für Block 214 der Ausstattungszustand der Wohnungen bzw. Häuser bewertet. Für Block 205 erfolgt auf Grund des in Kapitel 2 erwähnten Urteils des OVG Berlin-Brandenburg im Mai 2024 eine weitaus ausführlichere Darstellung, welche die Urteilsbegründung und die früheren, den Block 205 betreffenden Gutachten der asum GmbH (2015) und argus/ Stern (2019) berücksichtigt.

Tab. 43: Gegenüberstellung von Untersuchungsgebiet, Erhaltungsgebiet und Erweiterungsgebieten

	UG Hornstraße 2024			
	Untersuchungsgebiet	Erhaltungsgebiet (Stand: Juli 2024)	Block_214	Block_205
n=	1.354	1.203	33	100
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,06	1,88	2,18
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	38%	33%	34%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	22%	18%	21%
Personen zw. 27 und 45	30%	31%	24%	25%
Studenten/Azubianteil	08%	08%	08%	10%
Rentner*innenanteil	16%	16%	33%	19%
Erwerbslosenquote	04%	04%	03%	02%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	80%	66%	76%
Anteil an migrantischen Haushalten	32%	32%	33%	35%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	3.000	3.000	3.350
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.300	2.300	2.111	2.333
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.500	2.483	2.600	2.413
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	43%	44%	50%	44%
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	10%	10%	06%	12%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	8,40	8,39	8,11
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	29%	29%	32%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	2,8	3,8	2,4
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	41,90	38,61	43,52
Ø Zimmer/WE	2,77	2,76	2,47	3,02
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	17,10	18,13	20,48
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	09%	06%	12%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	87%	79%	84%
Anteil Eigentümer*innen	11%	12%	03%	08%

8.7.2.1 Erweiterung um Teile des Block 214

A) Sozialstruktur und Verdrängungsgefahr in Block 214

Die Untersuchung der Sozialstruktur in Block 214 stützt sich auf die dargestellte Strukturtabelle. Interpretiert werden vor allem deutliche Unterschiede und Durchschnittswerte. Kleine Abweichungen werden nicht interpretiert, da mit 33 Fällen zwar eine interpretierbare, aber dennoch geringe Fallzahl vorliegt. Das gilt in gesteigertem Maße, wo nur Teilgruppen untersucht werden.

Haushalte in Block 214 sind etwas kleiner als im Gebietsdurchschnitt, allerdings größer als z. B. im reinen Nachkriegsbau oder in Genossenschaften – durch beide wird das Gebiet geprägt. Einpersonenhaushalte kommen in Block 214 etwas seltener vor als im Schnitt, ebenso Haushalte mit Kindern oder Haushalte der mittleren Altersklasse. Während der Anteil von Haushalten mit Studierenden und Auszubildenden für das Gebiet durchschnittlich ist, ist der Rentner*innenanteil deutlich erhöht. Entsprechend fällt auch die Erwerbstätigenquote etwas niedriger aus. Haushalte mit Migrationsgeschichte sind durchschnittlich vertreten.

Haushalte in Block 214 haben im Median ein für das Gebiet typisches Einkommen. Ihr Haushaltseinkommen liegt auf dem Gebietswert, wobei Haushalte mit Erwerbseinkommen etwas überdurchschnittliche Einkommen erzielen. Das Äquivalenzeinkommen liegt dagegen unter dem Gebietsschnitt, was nicht zuletzt durch den höheren Anteil von Rentner*innen erklärbar ist. Einen ähnlichen Effekt gibt es bei der Armutsgefährdung: Diese ist geringer als im Durchschnitt des Untersuchungsgebiets. Der Anteil von Haushalten mit Einkommen unter dem Berliner Median ist aber gegenüber dem ganzen Untersuchungsgebiet erhöht.

Die Struktur der Haushalte in Block 214 weist also Besonderheiten auf, die sich aller Wahrscheinlichkeit nach aus der Überlappung verschiedener Teilgruppen ergeben. Trotzdem entspricht die Struktur im Wesentlichen dem Erhaltungsgebiet. Die einzige bedeutende Abweichung stellt der hohe Anteil an Rentner*innen dar. Dabei handelt es sich um eine im besonderen Maße verdrängungssensible Gruppe mit durchschnittlich hoher Wohndauer. Auf Grund der geringen Fallzahl können keine umfassenden Teilgruppenanalysen vorgenommen werden. Es zeigt sich allerdings, dass die Rentner*innen eher selten in den im Folgenden thematisierten genossenschaftlichen Wohnungen leben, sodass ihre Verdrängungsgefahr nicht durch die Wohnumstände abgemildert wird.

Die Miete im Block 214 ist durchschnittlich, obgleich eine etwas bessere Ausstattung vorliegt. Grund dafür dürfte der höhere Anteil an Nachkriegsbauten sein, in denen etwa Balkone und Aufzüge oft seit Errichtung oder schon lange verbaut sind, ohne dass entsprechende Umlagen entstanden. Durch die etwas kleineren Wohnungen und den geringeren Pro-Kopf-Flächenkonsum fällt die Mietbelastung geringfügig niedriger aus. Die Wohndauer liegt über dem Gebietsdurchschnitt, der Auszugswunsch ist besonders gering, ebenso der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen.

Die erfassten Haushalte wohnen fast ausschließlich zur Miete. Ein gutes Drittel (34 %) gibt dabei an, in einer Genossenschaft zu wohnen, ein Viertel bei einem privaten Wohnungsunternehmen, ein knappes Fünftel (19 %) in einer vermieteten Eigentumswohnung und ein Achtel bei privaten Hauseigentümer*innen. Der Anteil gemeinwohlorientierter Vermieter*innen ist damit höher als im gesamten Untersuchungsgebiet. Es sind aber weiterhin knapp zwei Drittel (63 %) der erfassten Wohnungen in privater, nicht gemeinwohlorientierter Hand. In diesen Beständen werden Warmmieten von bis über 20 €/m² abgerufen, im Mittelwert liegen sie bei 12,71 €/m². Im genossenschaftlichen Bestand sind es 11,57 €/m² mit einer Höchstmiete von 13,54 €/m² warm. Entsprechend gilt der für das ganze Untersuchungsgebiet dargestellte Aufwertungsdruck.

B) Ausstattung und Aufwertungspotenzial in Block 214

Die durchschnittlichen Mieten bedeuten weiterhin ein erhebliches **Aufwertungspotenzial**. Die betreffenden Anteile sind nicht aus der Strukturtabelle entnommen, sondern entstammen direkt dem Datensatz. Anteile werden entsprechend im Text expliziter dargestellt. Ausgewählte Fallzahlen sind am Ende des Abschnitts dargestellt.

Der durchschnittliche Standard der Ausstattung ist bereits höher als im Gebiet. Es muss dennoch davon ausgegangen werden, dass dies durch den größeren Anteil von Nachkriegsbauten mit Balkonen (nur in einem Gebäude gar nicht erfasst, bei den restlichen Gebäuden fast immer überwiegend vorhanden) und Fahrstühlen (bei etwa der Hälfte der Gebäude, stets innenliegend) bedingt ist. Entsprechend ist kein insgesamt hoher Ausstattungszustand abzuleiten, was die Einzelauswertung zeigt:

Von den 33 Haushalten, die in Block 214 eine Antwort gegeben haben, haben 70 % nicht mehr als vier besondere Merkmale, davon etwas weniger als die Hälfte sogar nur bis zu zwei. Die verbleibenden 30 % weisen bis zu 11 Merkmale auf.

Gering sind die Spielräume bei Balkonen, die an nur einem Gebäude nicht verbaut sind. Auch Aufzüge sind bereits weit verbreitet, 75 % der Befragten verfügen über einen Aufzug im Haus, was laut Begehung etwa zwei Drittel der Gebäude betrifft. Geringe Spielräume bestehen auch bei der Fassadendämmung, die bei nur einem Viertel der Befragten nicht vorliegt. Fenster sind zu 30 % entweder noch einfach verglast oder als Doppelkastenfenster ausgeführt. Vier Fünftel der Haushalte verfügen über eine Zentralheizung, der Rest über einen Fernwärmeanschluss. Hier ist allein bei den Fenstern ein mäßiges Potenzial feststellbar.

Sanierungen der Böden, der Küchen und Bäder stehen dabei weitgehend aus. So gibt es keinerlei Zweitbäder, -WCs, -Waschbecken oder Zusatzduschen. In Beständen mit kleinen Wohnungen, wie sie im Nachkriegsbau typisch sind, sind solche Merkmale oft Folge von Zusammenlegungen. Im Umkehrschluss ist zu vermuten, dass diese bisher nicht oder kaum stattgefunden haben. Handtuchtrockner weisen die Hälfte der Befragten im Block auf, ein Viertel verfügt über ein Hänge-WC. Eine ebenerdig begehbare Dusche kommt bei nur einem Haushalt vor. Hier bestehen große Aufwertungspotenziale.

Solaranlagen oder Photovoltaik kommen nicht vor. Höherwertige Heizelemente wie Kamine oder verbaute Klimaanlage kommen nicht vor, Fußbodenheizungen kommt vereinzelt vor. Hochwertige Böden kommen bisher ebenfalls fast gar nicht vor und bieten – erfahrungsgemäß oft in Verbindung mit Sanierungen der Badezimmer und Küchen – ein deutliches Aufwertungspotenzial. Insgesamt zeigen sich in dieser Restkategorie aus Strom, Wärme und Böden erhebliche Potenziale zur Aufwertung.

Merkmale in Anteilen	Weitere Merkmale in absoluten Fallzahlen
12 % Fernwärme, 82 % Zentral, 6 % weiß nicht 13 % Einfachverglast, 17 % Doppelkasten, 67 % Isoliert 100 % Bad mit Dusche oder Wanne, kein Substandard 23 % kleiner Balkon, 71 % großer Balkon, 7 % weiß nicht 30 % bis zu 2 Merkmale, 30 % mehr als vier Merkmale (max. 11)	- Fußbodenheizung (2/33), keine Kamine, keine Klimaanlage - Solar und Photovoltaik (1/33) - keine zweit-WCs, Zweitbäder oder Zweitwaschbecken, keine Zusatzduschen, - Handtuchtrockner (16/33), Hänge-WC (7/33), ebenerdige Dusche (1/33) - keine Zweitbalkone, Hochwertige Böden (2/33), Videosprechanlagen (7/33)

Die Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebiets um die bisher nicht erfassten Teile des Block 214 wird empfohlen. Weder die Struktur der Bevölkerung, noch die Wohnungsstruktur und Wohnverhältnisse unterscheiden sich vom Untersuchungsgebiet in einer Weise, die einem Einschluss widerspricht. Räumlich ergibt sich daraus, wie bereits in der Gebietsbeschreibung in Kapitel 2 gewürdigt, eine Vereinfachung der Gebietsgrenzen. Durch die Erweiterung wäre die gesamte Wohnbebauung des Block 214 Teil des Erhaltungsgebiets, welches den Viktoriapark in der Folge beidseitig umfasst.

8.7.2.2 Erweiterung um Block 205

Das OVG Berlin-Brandenburg hat die soziale Erhaltungsverordnung in Block 205 mit Urteil vom 23. Mai 2024 aufgehoben. Das Gericht hat dabei nicht die generelle Eignung des Gebiets bewertet, sondern materielle Fehler im Gutachten aus dem Jahr 2019 festgestellt. Auf S. 15 des Urteils wird dargelegt, dass dabei besondere Anforderungen an das Gutachten gestellt wurden. Diese ergeben sich aus der gegenteiligen Empfehlung eines Gutachtens aus dem Jahr 2015, in dem für Block 205 keine soziale Erhaltungsverordnung empfohlen wurde. Mit den Ergebnissen dieses Gutachtens hätte sich die Untersuchung 2019 aktiv auseinandersetzen müssen, um die veränderte Notwendigkeit einer Erhaltungsverordnung zu begründen. Es ist davon auszugehen, dass dieser erhöhte Anspruch auch im Jahr 2024 gilt. Die Begründung der Erweiterung ist entsprechend umfassender und stützt sich auf eine breitere Quellenlage. Ein solch umfassendes Vorgehen stellt eine Ausnahme im üblichen Prozess dar. Die Begründung gliedert sich in die Abschnitte A bis K.

A) Sozialstruktur in Block 205

Für Block 205 liegen 100 Fälle vor. Die folgende Darstellung der Sozial- und Wohnstruktur basiert auf der oben dargestellten Strukturtabelle. Referenz sind die Werte des gesamten Untersuchungsgebiets.

Die Größe der Haushalte in Block 205 ist für das Gebiet durchschnittlich, ebenso der Anteil an Haushalten mit Kindern. Geringfügige Abweichungen gibt es bei Einpersonenhaushalten, die etwas seltener vorkommen als im Durchschnitt, sowie Rentner*innen, Haushalten mit Migrationsgeschichte und Haushalten mit Studierenden und Auszubildenden, deren Anteil geringfügig über dem Durchschnitt liegt. Weniger stark vertreten sind Personen der mittleren Altersgruppe von 27 bis 44 Jahren.

Der Median des Äquivalenzeinkommens entspricht mit sehr geringer Abweichung dem Untersuchungsgebiet, während die Haushaltseinkommen etwas darüber, die Einkommen der Erwerbshaushalte dagegen etwas darunter liegen. Armutsgefährdung, der Anteil unterdurchschnittlicher Einkommen und die Erwerbsbeteiligung liegen mit geringen Abweichungen von ein bis drei Prozent auf Gebietsniveau. Haushalte in Block 205 zahlen im Schnitt geringfügig (0,27 €/m²) geringere Mieten und haben eine ebenso geringfügig höhere Mietbelastung, was auch mit ihren etwas größeren Wohnungen und dem leicht erhöhten Flächenkonsum pro Kopf zu erklären ist. Ihre Wohndauer ist erhöht, der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen liegt dagegen unter dem Gebietswert.

Die Bevölkerungsstruktur und Wohnverhältnisse unterscheiden sich dementsprechend nicht wesentlich von denen im gesamten Untersuchungsgebiet. Insbesondere sind die Haushalte in Block 205 im Median nicht signifikant wohlhabender und haben auch keine geringere Mietbelastung.

B) Umwandlung in Block 205

Das Gutachten von 2015 begründet seine negative Empfehlung unter anderem mit dem im Block 205 für damalige Verhältnisse weit fortgeschrittenen Umwandlungsgeschehen und die damit prognostizierte Auswirkung auf die dortige Sozialstruktur und den Auswertungsdruck. Insbesondere die Anlage „Riehmers Hofgarten“ wird als diesbezüglich weit fortgeschritten genannt, wobei auch im betreffenden Ensemble noch auf eine Reihe nicht umgewandelter und nicht modernisierter Adressen verwiesen wird (Yorckstraße 83-87 und Hagelberger Str. 9 und 10) (asum 2015, S. 57).⁷⁵

Das Gutachten 2015 stellte fest, dass bereits 42 % der Wohnungen in Block 205 in Eigentumswohnungen umgewandelt waren. Etwas mehr als die Hälfte davon (143 von 271 umgewandelten Wohnungen) wurde den umwandlungsreichen Jahren 2013/2014 zugeschrieben. Diese seien „hauptsächlich in der Anlage ‚Riehmers Hofgarten‘“ zu verorten (Ebd., S. 52).

⁷⁵ Die Studie : asum GmbH, 2015. Hornstraße 2015 Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Erweiterung des Gebiets um den statistischen Block 205 „Riehmers Hofgarten“ wird im Folgenden zitiert als „asum 2015“. In gleicher Weise wird die Studie argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2019. Ergebnisbericht Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Erweiterungsgebiet „Block 205“ zur sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin zitiert als „argus/ Stern 2019“.

Eine Aufteilung von 42 % wird als vergleichsweise hoher Wert interpretiert, da im (wesentlich kleineren) Untersuchungsgebiet von 2015 im entsprechenden Jahr nur 28 % der Wohnungen aufgeteilt waren (Ebd., S. 51). Im bestehenden Erhaltungsgebiet waren es laut Gutachten sogar nur 24 % (Ebd., S. 50), wobei in einzelnen Blöcken Werte aufgerufen wurden, die nahe dem von Block 205 oder sogar darüber lagen (z. B. 45 % in Block 161). Dies ging aus den Umwandlungszahlen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hervor (Ebd., S. 51).

In Kapitel 8.4.3 des vorliegenden Berichts wird deutlich, dass 2015 bis 2022 im gesamten heutigen Untersuchungsgebiet knapp 15 % der Wohnungen umgewandelt wurden. Die Auswertung der Liegenschaftsdaten kommt für 2022 auf einen Anteil von 42 % aller Flurstücke mit Wohnnutzung, die aufgeteilt sind. Obgleich die Anzahl von Wohnungen und Flurstücken nicht direkt vergleichbar ist, kann angenommen werden, dass der Anteil der im Jahr 2022 bereits umgewandelten Wohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet in etwa dem im Jahr 2015 bestehenden Anteil umgewandelter Wohnungen im Block 205 entspricht. Bis 2022 wurden dort 69 weitere Wohneinheiten umgewandelt, insgesamt sind es nun 54 % der Wohneinheiten (und 58 % aller Flurstücke, Kapitel 8).

Insgesamt ist auch im Referenzjahr 2022 im Block 205 ein erhöhter Anteil umgewandelter Wohnungen festzustellen. Zugleich verbleiben relevante Teile des Blocks, in denen bisher keine Umwandlung stattgefunden hat. Die Implikationen davon werden in den kommenden Kapiteln diskutiert. Der 2022 für das gesamte Untersuchungsgebiet bestimmte Anteil liegt bei ca. 42 % und entspricht in etwa dem des Blocks 205 aus dem Jahr 2015. In diesem wurden seit 2015 weitere 11 % der Wohnungen umgewandelt. Die seit Ende 2021 geltende Umwandlungsverordnung für ganz Berlin ist nach aktuellem Stand bis Ende 2025 befristet.

C) Prognostizierte Implikationen der Umwandlung in Block 205 im Gutachten 2015

Wie bereits dargestellt, werden aus der Aufteilungsquote im Jahr 2015 im damaligen Gutachten mehrere Schlüsse gezogen, die sich in unterschiedlicher Weise auf die Prognose künftiger Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse auswirken. So wird sowohl bei der Betrachtung des Aufwertungsdrucks (asum 2015, S. 52), als auch beim Verdrängungspotenzial (Ebd., S. 56) auf die bereits fortgeschrittenen Aufwertungsprozesse verwiesen, die in ihrer Dynamik dem Aufwertungsdruck, in den verbleibenden Spielräumen aber dem Aufwertungspotenzial zuzurechnen sind. Zugleich seien die Einkommensverhältnisse günstig. Zusammengefasst ergibt sich hier eine Prognose der abgeschlossenen Aufwertung inklusive Sozialstruktur Anpassung, die im Jahr 2015 plausibel begründet werden konnte, nach heutigem Kenntnisstand aber so nicht eingetreten ist.

- 1) Das Umwandlungsgeschehen kam nicht zum Erliegen – weder in Block 205, noch im restlichen Untersuchungsgebiet. Es handelt sich um einen durch den befristeten § 250 BauGB temporär ausgebremsen, aber nicht beendeten Prozess (s. Abschnitt B).
- 2) Die Aufwertung ist weder abgeschlossen (s. Abschnitt G und H), noch durch den Denkmalschutz so ausgebremsen, dass die umfassenden vorhandenen Aufwertungspotenziale nicht genutzt werden könnten (s. Abschnitt I).
- 3) Die Wohnungen, insbesondere in der Anlage „Riehmers Hofgarten“, weisen eine für Berlin extreme Leerstandsquote auf, was erhebliche Implikationen für weitere Sozialstrukturveränderungen und Aufwertungen hat (s. Abschnitt F).
- 4) Unter den bewohnten Einheiten ist der überwiegende Anteil vermietet – teils mit befristeten Verträgen. Während selbstnutzende Eigentümer*innen als besonders verdrängungsresistent angesehen werden können, gilt für Mieter*innen von Eigentumswohnungen das Gegenteil (s. Abschnitt D und E).
- 5) Das Einkommensniveau in Block 205 entspricht etwa dem Untersuchungsgebiet. Die Abweichungen nach oben (beim Haushaltseinkommen und dem Äquivalenzeinkommen) und unten (beim Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte) sind nicht erheblich. Dies galt allerdings bereits im

Jahr 2015, als das Medianeinkommen von Block 205 unter dem Gebietsmedian lag. Die Armutsgefährdung ist mit 12 % sogar überdurchschnittlich (2015 war sie mit 2 % besonders gering, asum 2015, S. 40) (s. Abschnitt A).

*D) Selbstnutzende Eigentümer*innen und vermietete Eigentumswohnungen in Block 205*

Es wurde auf die wichtige Unterscheidung zwischen selbstnutzenden Eigentümer*innen und Mieter*innen von Eigentumswohnungen verwiesen. Diese gewinnt an Bedeutung, wo Umwandlung und Abverkauf fortgeschritten sind.

Zwar sind auch Szenarien der Verdrängung selbstnutzender Eigentümer*innen denkbar, die Risiken sind aber marginal, da sie über Veränderungen am Eigentum selbst (oder als Teil einer WEG) entscheiden können und nicht wie Mieter*innen kündbar sind. Sie gelten als besonders verdrängungsresistente Gruppe.

Ganz anders steht es um Mieter*innen von Eigentumswohnungen. Nicht nur sind hier die Hürden für eine Eigenbedarfskündigung am geringsten, die nicht zwangsläufig in einer Realisierung des Eigenbedarfs endet, sondern häufig vor allem einen Mieter*innenwechsel herbeiführt. Auch sind die Kaufpreise für einzelne Wohnungen pro Quadratmeter deutlich höher als für ganze Häuser, sodass die Käufer*innen unter einem besonders starken Druck zur Refinanzierung stehen. Die daraus resultierenden höheren Mieten und die veränderte Struktur der Mieter*innenschaft wurde für das ganze Gebiet in Kapitel 7 dieses Berichts und in zahlreichen Gutachten für ähnliche Gebiete belegt.

In Block 205 gaben 2024 15 % der Mieter*innen an, in solchen vermieteten Eigentumswohnungen zu leben. Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurden 2024 nur 12 % erfasst. Ihr Anteil in Block 205 ist also überdurchschnittlich. Der Anteil im ganzen Untersuchungsgebiet deckt sich mit der Erhebung 2018, die einen Wert von 12 % erfasste – allerdings mit einem etwas anderem Gebietszuschnitt⁷⁶.

Es fällt auf, dass der Anteil von Mieter*innen in vermieteten Eigentumswohnungen in Block 205 nicht nur über dem Anteil im ganzen Untersuchungsgebiet liegt. Es leben auch mehr Haushalte in vermieteten Eigentumswohnungen als es selbstnutzende Eigentümer*innen gibt.⁷⁷

Die Wohnungen im Ensemble „Riehmers Hofgarten“ wurden separat in der Befragung erfasst. Sie machen aber nur 21 der 100 Fälle von Block 205 aus und können deshalb höchstens in Tendenzaussagen ausgewertet werden. Der für die Wohnungszahl geringe Rücklauf ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf den hohen Leerstand zurückzuführen. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund der öffentlichen Berichterstattung über den Block, die üblicherweise den Rücklauf erhöht. Hier handelt es sich nur bei einem von 21 Fällen um einen Haushalt selbstnutzender Eigentümer*innen. Vier Fälle sind Mieter*innen von Eigentumswohnungen. Auch wenn die Umrechnung dieser Fallzahlen in Prozentwerte nicht zulässig wäre, zeigt sich deutlich: Weder ist Block 205 von selbstnutzenden Eigentümer*innen geprägt, noch spielt die Anlage „Riehmers Hofgarten“ in der Präsenz dieser Gruppe eine besondere Rolle.

Im Gegenteil ist der Anteil der Selbstnutzer*innen in Block 205 geringer als im ganzen Untersuchungsgebiet und für „Riehmers Hofgarten“ muss in der Tendenz ein noch geringerer Anteil angenommen werden. Anders steht es bei den besonders verdrängungssensiblen Mieter*innen vermieteter Eigentumswohnungen. Ihr Anteil ist in Block 205 besonders hoch und – der Tendenz nach – in „Riehmers Hofgarten“ noch einmal erhöht.

⁷⁶ argus gmbh & S.T.E.R.N. GmbH, 2018. Überprüfung Erhaltungsverordnung Hornstraße und Erweiterungsbereich 2018, S. 15.

⁷⁷ Selbstnutzende Eigentümer*innen machten 2024 etwa 8 % aller erfassten Haushalte im Block 205 aus, die Mieter*innen von Eigentumswohnungen dagegen 14 % aller Haushalte und 15 % der Mieter*innenhaushalte aus. Der Unterschied ist selbst im Angesicht der moderaten Fallzahl robust gegenüber statistischen Schwankungen oder möglichen Über- und Untererfassungen.

*E) Andere Vermieter*innentypen, auch kirchliche, in Block 205*

Darüber hinaus ordnen sich 55 % der Mieter*innen in Block 205 privaten Hauseigentümer*innen zu, im ganzen Untersuchungsgebiet wurden 53 % erfasst. Privaten Wohnungsunternehmen ordnen sich 25 % zu, im Gesamtbereich wurden 28 % erfasst. Genossenschaftliche und landeseigene Wohnungen spielen quasi keine Rolle. Block 205 entspricht damit in den erhobenen Kategorien mit geringen Abweichungen der Verteilung im Gesamtgebiet.

Es sind allerdings insgesamt 92 kirchlich vermietete Wohnungen im Block, die nach Aussage des Gerichts nach sozialen Kriterien vermietet werden. Das OVG Berlin-Brandenburg kritisierte in seinem Urteil ausdrücklich die Nichtbeachtung dieses Bestandes bei der Feststellung von argus/Stern 2019, es gebe kaum gemeinwohlorientierte Träger im Block 205.⁷⁸

Die Erfassung kirchlicher Wohnungen ist nicht üblich und wäre aus methodischer Sicht auch nicht ohne Probleme möglich. Zum Zeitpunkt der Urteilsverkündung war es auch nicht möglich, eine solche Frage noch zusätzlich in den Fragebogen aufzunehmen. Die entsprechenden Wohnungen können in der Erhebung also nicht separat erfasst werden. In Ermangelung anderer Kategorien muss davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen im Wesentlichen den privaten Wohnungsunternehmen zugeordnet werden. Erfahrungsgemäß gibt es bei dieser Kategorie jedoch eine subjektive Unschärfe zu den privaten Hauseigentümer*innen. In einem Fall wurde das Feld zur Angabe des Vermieter*innentypus freigelassen und es wurde handschriftlich auf die kirchliche Vermietung hingewiesen.

Zur Prüfung der Wirkung dieses Bestandes wurde der Block 205 ohne „Riehmers Hofgarten“ untersucht. Während für letztere mit 21 Fällen keine belastbaren Strukturaussagen getroffen werden können, können aus den verbleibenden 79 Fällen, die auch die Anlage St. Bonifatius abdecken, durchaus Aussagen gewonnen werden. Der Ausschluss wirkt wie ein Brennglas: Je weniger andere Fälle (hier: Ausschuss der Antworten aus „Riehmers Hofgarten“) berücksichtigt werden, desto stärker treten Besonderheiten der verbleibenden Gruppen zu Tage. Wenn die Anlage St. Bonifatius einen besonderen Effekt auf die Sozialstruktur haben sollte, müsste dieser sich nach Reduzierung der Fallzahl stärker zeigen als zuvor.

Ein solcher Effekt ist nicht sichtbar. Haushalte in diesem größeren Bereich des Block 205, der 79 der erfassten Fälle ausmacht, liegen im Median sehr nah bei den Einkommen im Untersuchungsgebiet. Dasselbe gilt für die Durchschnittswerte von Miete, Mietbelastung und Flächenkonsum. Eine besondere Versorgungsfunktion, wie sie bei landeseigenen Unternehmen und Genossenschaften regelmäßig in Studien über Miethöhen und Einkommen deutlich wird, ist in der Sozialstruktur nicht zu erkennen.⁷⁹

Auch ist ein Anteil von 15 % kirchlichen Wohnungen (nun wieder bezogen auf alle Wohnungen in Block 205) im Vergleich mit dem restlichen Gebiet zwar hoch. Im stadtweiten Vergleich, wo landeseigene Unternehmen etwa 21 % und Genossenschaften ca. 11 % der Wohnungen stellen (im Untersuchungsgebiet sind es zusammengekommen ca. 3 %) bleibt dieser Wert aber weit unterdurchschnittlich.

In der Gesamtschau können weder die kirchlichen Wohnungen noch der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen die aus den Sozialdaten abgeleitete Verdrängungsgefahr absenken. Während die Verdrängungsgefahr durch den im Vergleich mit dem Untersuchungsgebiet erhöhten Anteil vermieteter Eigentumswohnungen sogar noch erhöht wird, ist ein dämpfender Effekt der kirchlichen Wohnungen zumindest im sozialstrukturellen Abgleich von Untersuchungsgebiet und Block 205 nicht erkennbar.

⁷⁸ Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23.05.2025. 10 A 14/20, S. 18.

⁷⁹ Auch für eine systematische Nicht-Erfassung der kirchlichen Wohnungen liegen keine Indizien vor. In allen Hauseingängen der Anlage konnten Briefe verteilt werden und im Gegensatz zur benachbarten Anlage „Riehmers Hofgarten“ wurde nur ein geringer Leerstand erfasst.

F) Leerstand als soziales, bauliches und ökonomisches Veränderungspotenzial in Block 205

Ein erheblicher Teil der Wohnungen in der Anlage „Riehmers Hofgarten“ wird weder von selbstnutzenden Eigentümer*innen noch von Mieter*innen bewohnt, sondern steht leer. Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde für 5,5 % der Wohnungen ein Leerstand vermutet. In Block 205 waren es 16 %, in den der Anlage „Riehmers Hofgarten“ zugeordneten Wohnungen waren es 41 %.⁸⁰

Dass annähernd die Hälfte des Bestandes leer steht, widerlegt zum einen deutlich die Prognose des Gutachtens 2015. Dieses stellte fest, dass die aufgeteilten Wohnungen im Ensemble bereits „zum großen Teil wieder vermietet worden“ (asum 2015, S. 56) sind. Es wurden unter anderem deshalb keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen erwartet. Da die damals verbleibenden Leerstände nicht weiter erwähnt werden, muss davon ausgegangen werden, dass ihre baldige Beseitigung erwartet wurde.

Auch galt das Einkommensniveau als günstig, was für 2024 bereits oben im Kapitel zur Sozialstruktur widerlegt wurde. Aus dem außergewöhnlich hohen Leerstand ergeben sich für den Block und das Ensemble erhebliche bauliche, ökonomische und sozialstrukturelle Spielräume:

- Baulich, weil die Durchführung von Baumaßnahmen in leeren Wohnungen deutlich leichter ist, weil keine Bedürfnisse unmittelbarer Bewohner*innen berücksichtigt werden müssen. Auch deren zusätzliche Kontrollfunktion entfällt.
- Ökonomisch, weil leere Wohnungen deutlich höhere Verkaufserlöse erzielen als bewohnte.
- Sozialstrukturell, weil die besonders teuren Leerwohnungen für breite Teile der Bevölkerung nicht bezahlbar sind. Es ziehen also entweder Selbstnutzer*innen mit hohem Einkommen oder Vermögen ein, oder es findet eine Vermietung zu rentierlichen – außergewöhnlich hohen – Mietpreisen statt, die der Investition entsprechen. Das soziale Erhaltungsrecht erfasst ausdrücklich auch Leerwohnungen. Erhaltungsrechtlich von Interesse ist hier die indirekte Verdrängung; also die Frage, ob sich die bisherigen Nutzer*innengruppen der Wohnung (auch nach einer Nutzungslücke) weiterhin dort versorgen können. In „Riehmers Hofgarten“ muss davon ausgegangen werden, dass dies bei einer großen Zahl der Wohnungen nicht der Fall ist. Sollten diese Wohnungen in absehbarer Zeit vergeben werden, ergibt sich damit eine Verschiebung in der Sozialstruktur mindestens in diesem Wohnblock, die in dieser Stärke und Geschwindigkeit normalerweise im Bestand nicht zu erwarten ist, weil dort die Fluktuation geringer ist.

In Block 205 liegt bis heute ein erheblicher Leerstand vor, der sich besonders in der Anlage „Riehmers Hofgarten“ konzentriert. Daraus ergeben sich erhebliche bauliche, ökonomische und soziale Aufwertungspotenziale. Die an sich wünschenswerte Beseitigung des Leerstands kann dabei wesentliche Änderungen der Sozialstruktur im Block nach sich ziehen – insbesondere, wenn die Wohnungen zuvor eine weitere Aufwertung erfahren.

G) Bisherige Ausschöpfung baulicher Aufwertungsspielräume

Das Gutachten von 2015 äußert wiederholt die These, dass in Block 205 nur noch geringe Potenziale zur baulichen Aufwertung vorliegen. Es wird ein verbreiteter Vollstandard attestiert, sowie ein zuletzt reges Modernisierungsgeschehen, welches insbesondere die Anlage „Riehmers Hofgarten“ betreffe (asum 2015, S. 48). Auch dort wären allerdings noch Umwandlungspotenziale vorhanden, aus denen sich ein entsprechender Aufwertungsdruck ergeben könne (Ebd., S. 52).

Eine erhaltungsrechtliche Erfassung der durchgeführten Maßnahmen ist nur im kurzen Zeitraum des Aufstellungsbeschlusses (bis 2016) und ab der Aufnahme in das Gebiet Hornstraße (2020) möglich.⁸¹

⁸⁰ Durch eine Mietpartei wurde zudem eine Leerstandliste bereitgestellt, die eine der Teileigentümer*innen selbst für das Jahr 2022 zusammengestellt hatte. Es standen 33 der 73 erfassten Einheiten leer, weitere 6 Einheiten waren an Gewerbe vermietet. Die Leerstandsquote beträgt hier 45 %.

⁸¹ Für die Zeitspanne dazwischen stellt das Gutachten von 2019 fest, dass „sich zwischen den beiden Betrachtungszeiträumen – soweit nach der Datenlage zu beurteilen – nur geringfügige Änderungen ergeben.“ (argus/ Stern 2019, 20). Obgleich die Gutachter*innen hier eine kritische Würdigung der eigenen Datentiefe voranstellen, kann daraus geschlossen werden, dass die 2015 festgestellten Potenziale nicht in den Folgejahren (bevor also eine Beobachtung durch die Erhaltungsstatistik möglich war) umfassend ausgeschöpft wurden.

Hier zeigt sich, dass auch während der Gültigkeit der Verordnung eine große Anzahl und Maßnahmenbreite vorliegt. Ab 2020 lassen sich in Block 205 insgesamt 25 genehmigte Vorgänge feststellen, die sich direkt auf die Wohnnutzung auswirken. Anträge innerhalb von Gewerbeeinheiten, zu Außenflächen usw. sind also nicht berücksichtigt. Darunter ist ein beträchtlicher Anteil von Dachgeschossausbauten inklusive Anbindung an Aufzüge und Balkonausbauten. Es kam zudem zu Instandsetzungen und Modernisierung insbesondere bei Böden, in Küchen und im Sanitärbereich. Teils erfolgte ein Ersteinbau von Bädern mit Grundrissänderungen oder umfassende Renovierungen von Leerwohnungen.

Es haben also auch nach dem Erlass der Erhaltungsverordnung und trotz Denkmalschutz (s. Abschnitt I) Baumaßnahmen in erheblichen Maße stattgefunden. Von einem versiegten Aufwertungsdruck kann nach dieser Ansicht und nach Würdigung des bis 2021 fortschreitenden und seitdem durch ein zeitlich befristetes Gesetz nur pausierten Aufteilungsgeschehens keine Rede sein.

H) Ausstattungszustand und Potenzial nach Index und Einzelmerkmalen

Die vorangegangene Betrachtung des bisherigen Aufwertungsgeschehens hilft bei der Bewertung der Prognosen im Gutachten von 2015, welche auch die damaligen Aufwertungsspielräume berücksichtigen. Festgestellt wird, dass die stets genehmigungsfähige Beseitigung des Substandards im Gebiet weitestgehend abgeschlossen ist. Bezüglich der Verbreitung eines erhaltungsrechtlich relevanten überdurchschnittlichen Ausstattungsstandards kommt das Gutachten zu dem Ergebnis: Die „Ausstattung mit wohnwerterhöhenden Merkmalen stellt sich dagegen sehr differenziert dar“ (asum 2015, S. 41).

Auch im Gutachten 2019 wurde für einen erheblichen Teil der Wohnungen ein hohes oder mittleres Aufwertungspotenzial festgestellt (argus/ Stern 2019, S. 21-25). Es bestünden dabei „nur geringe Differenzen zum angrenzenden Erhaltungsgebiet Hornstraße“ (Ebd., S. 23) „Lediglich rund 25 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristige keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümer mehr erwarten lassen.“ (Ebd., S. 24) Insbesondere haben von den Wohnungen „ca. 77 % eine zeitgemäße Ausstattung (ohne wohnwerterhöhende Merkmale (wie hochwertige Badausstattung, Einbauküche oder Aufzug etc.), sodass Aufwertungspotenziale insbesondere durch Ausstattungsverbesserungen mit höherwertigen Ausstattungsmerkmalen bestehen“ (Ebd., S. 23).⁸²

Die dargestellten Ergebnisse lassen darauf schließen, dass in Block 205 sowohl 2015 als auch 2019 relevante Aufwertungspotenziale bestanden, auch ohne Berücksichtigung der Fassadendämmung. Im Folgenden wird dargestellt, dass diese Feststellung auch im Jahr 2024 Bestand hat.

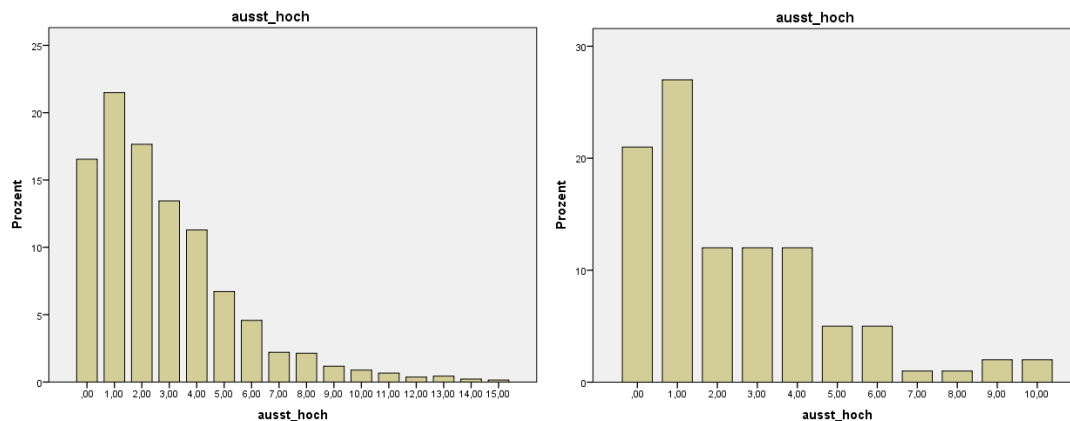
Die Erhebung 2024 arbeitet mit einem Set von insgesamt 18 Merkmalen, die als wohnwerterhöhend eingestuft werden. Dabei ist ein Auftreten aller Merkmale empirisch extrem selten. Üblicherweise verfügt der Großteil der Haushalte je nach Gebiet über maximal 5 bis 10 Merkmale. Wohnungen in Block 205 weisen 2024 im Schnitt 2,4 höherwertige Merkmale auf, im gesamten Untersuchungsgebiet sind es 2,8. Der Durchschnitt besonderer Ausstattungsmerkmale weist auf ein erhebliches Aufwertungspotenzial hin. Dieses ergibt sich nicht allein aus der Differenz zum Gebietsmittelwert, sondern auch aus dessen Ausprägung. Selbstnutzende Eigentümer*innen beispielsweise, die oft das Ende der Aufwertungsketten bilden, haben im Schnitt fast doppelt so viele höherwertige Merkmale.

Das Potenzial zur Aufwertung ist allerdings nur dann realisierbar, wenn die Maßnahmen nicht beispielsweise durch Vorgaben des Denkmalschutzes verhindert werden. **Der vorhandene Ausstattungszustand zeigt an, dass ein hoher Standard keineswegs pauschal verhindert wird.** 16 % der Wohnungen in Block 205 weisen fünf oder mehr höherwertige Merkmale auf, wobei in Einzelfällen bis zu 10 solcher Merkmale vorliegen. Im gesamten Untersuchungsgebiet liegt dieser Anteil bei 20 %, wobei 2 % der Wohnungen über den im Block 205 höchsten Standard von 10 Merkmalen hinaus gehen.

⁸² Die aufgezählten Maßnahmen beinhalten nicht die vom Gericht gerügten Fassadendämmungen, welche gesondert behandelt werden (s. Abschnitt I).

Es liegt also ein Ausstattungszustand vor, der dem im gesamten Untersuchungsgebiet ähnelt. Eine leichte Absenkung sowie das Fehlen der im Gesamtgebiet vereinzelt auftretenden außergewöhnlich hohen Ausstattungen (die üblicherweise im sehr hochpreisigen Neubau erwartbar sind) können möglicherweise auf den später thematisierten Denkmalschutz zurückgeführt werden. Erhebliche Aufwertungen, bei denen der durchschnittliche Standard gemessen an der Merkmalszahl verdoppelt oder gar verdreifacht wird, sind also auch in Block 205 möglich.

Abb. 22. Verteilung der Ausstattungsmerkmale im ganzen Datensatz (links) und Block 205 (rechts)



Die Ausstattung lässt sich auch entlang der Einzelmerkmale erfassen, wobei der Fokus in der Darstellung (mit Ausnahme der regulären Heizungsformen) auf solchen Merkmalen liegt, die Teil des Ausstattungsindex höherwertiger Merkmale sind. Darunter sind – wie sich aus der folgenden Darstellung deutlich ergibt – mehrere Merkmale, für die ein relevantes Aufwertungspotenzial besteht, welches durch das soziale Erhaltungsrecht steuerbar ist. Dieses ergibt sich daraus, dass das Merkmal bei einer ausreichend großen Gruppe von Haushalten noch nicht verbreitet ist und dass seine Ausführung eine gewisse Wahrscheinlichkeit aufweist, insbesondere mit Blick auf den Denkmalschutz im Block 205.

In Block 205 sind Etagenheizungen etwas seltener vertreten als im gesamten Untersuchungsgebiet, dafür wird vermehrt mit Fernwärme geheizt (21 % in Block 205, 14 % im Untersuchungsgebiet [UG]). **Fußbodenheizungen** sind weder im Gebiet (4 %), noch im Block (3 %) häufig verbaut. Auch **Solar- bzw. Photovoltaikanlagen** sind in nur 2% aller Wohnungen des Gebiets zu finden und in keiner Wohnung im Block.

Die Fassaden im Block 205 sind seltener gedämmt (7 % vs. 17 % im UG) und haben weniger **Aufzüge** (19 % vs. 27 %). Es ist davon auszugehen, dass diese Unterschiede in engem Zusammenhang mit dem Denkmalschutz stehen und hier nur ein geringer Teil des Aufwertungspotenzials tatsächlich realisierbar ist. Zugleich sind Aufzüge im Block keinesfalls fehlend. Es wurden auch bei der Begehung des Ensembles mehrere innenliegende Fahrstühle, teils augenscheinlich noch im Bau befindliche Aufzüge festgestellt, wobei es sich um eine im Schnitt besonders kostspielige und damit für die Frage der Verdrängungsgefahr bedeutsame Maßnahme handelt.

Für Wohnungen im Block 205 zeigt sich die Tendenz, dass sie etwas häufiger mit einem **zweiten WC** (17 % in Block 205 vs. 13 % im UG) und / oder einem **zweiten Bad** (10 % in Block 205 vs. 7 % UG) ausgestattet sind. Insgesamt ist die Verbreitung aber auf einem sehr geringen Niveau. Hängende WCs sind in nur 36 % der Wohnungen in Block 205 vorhanden, verglichen zu 44 % im gesamten Untersuchungsgebiet. Auch ebenerdige Duschen sind erst in 15 % der Wohnungen im Block verbaut.

Während im gesamten Untersuchungsgebiet immerhin noch 17 % der Wohnungen mit einfachverglas-ten Fenstern ausgestattet sind, sind diese im Block 205 so gut wie nicht vorhanden (3 %). Stattdessen sind überwiegend Kastendoppelfenster zu finden. Nur sehr wenige Wohnungen sind mit einer Video-gegensprechanlage ausgestattet (3 %), sehr viele dafür mit einer Audiogegegensprechanlage (87 %).

Auch hochwertiger Bodenbelag ist in 29 % der Wohnungen zu finden und damit 5 % öfter als im Gebiet Hornstraße.

Es zeigen sich also trotz der durch den Denkmalschutz erwartbaren Einschränkungen auch auf der Ebene konkreter Maßnahmen erhebliche Aufwertungspotenziale. Eine ganze Reihe von höherwertigen Merkmalen ist entweder kaum verbreitet oder lässt noch wesentliche Spielräume offen.

1) Denkmalschutz in Block 205

Die Herauslösung des Block 205 gründet sich unter anderem darauf, dass im Gutachten von 2019 Aufwertungsspielräume zwar wie oben dargestellt bereits für einzelne Ausstattungsmerkmale benannt wurden, die Begründung jedoch insbesondere auf eine mögliche Fassadendämmung gestützt wurde. Diese, so das Gutachten 2019, ergäben sich aus der geringen Verbreitung wärmegeämmter Fassaden (argus/ Stern 2019, S. 23 und mittelbar S. 37). Dabei wurde im Gutachten nicht berücksichtigt, dass der Block fast in Gänze Teil eines Denkmalensembles ist und daher Einschränkungen bei der möglichen Nutzung der Spielräume zur Fassadendämmung zu erwarten sind. Im Ensemble sind Stuckfassaden weit verbreitet und werden vom Denkmalschutz erfasst. Obgleich eine Fassadendämmung nicht per se ausgeschlossen ist (es gibt auch Fassaden ohne Stuck, insbesondere im Blockinnenbereich), kann ein erhebliches Aufwertungspotenzial in diesem Bereich nicht begründet werden. Nicht geklärt wurde, welche Baumaßnahmen möglich bleiben. Die Frage gilt insbesondere mit Bezug auf die in Befragung und Begehung erfassten Ausstattungsmerkmale, welche eine sehr unterschiedliche Verbreitung aufweisen.

Bei einer Begehung am 02.05.2024 wurden zahlreiche laufende Baumaßnahmen bestimmt, darunter der nicht abgeschlossene Ausbau eines Fahrstuhls oder Arbeiten an Böden und Fenstern in Wohnungen und Treppenhäusern sowie der Ausbau von Dachgeschossen. Im Ensemble waren an mehreren Stellen Gerüste und ein Schuttcontainer verteilt und es wurden in vier Häusern Handwerker*innen bei der Arbeit angetroffen. Auch waren Briefkästen an provisorischen Gestellen angebracht. **In der Gesamtschau zeigt sich hier eine umfassende Bauaktivität, welche die Annahme einer generellen Bauhemmung durch den Denkmalschutz widerlegt.**

Zur Klärung des Sachverhalts fand am 11.09.2024 ein Gespräch mit der für das Ensemble zuständigen Denkmalschutzbehörde des Bezirks statt. Im Ergebnis des Austauschs lässt sich feststellen, dass der Denkmalschutz zwar eine Reihe von Maßnahmen stark eingrenzt, dies aber keineswegs für alle Maßnahmen und alle Wohnungen oder Häuser gleichermaßen gilt. So konnten in der Vergangenheit tatsächlich vereinzelt Aufzüge innerhalb der Gebäude genehmigt werden, wodurch es sogar zu Grundrissänderungen kam. Insbesondere bei Aus- und Umbauten von und in Bädern und Küchen sind noch erhebliche Potenziale für Aufwertungen/Maßnahmen zu erwarten. Eingeschlossen ist dabei etwa die Anbringung von Strukturheizkörpern („Handtuchrockner“), Hänge-WCs oder ebenerdigen Duschen. Auch die Verbesserung von Fußböden bis hin zur Fußbodenheizung oder der Einbau verbesserter Klingelanlagen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen, eine Genehmigung wird einzelfallbezogen geprüft.

Noch stärker als im sozialen Erhaltungsrecht gilt im Denkmalschutz die Einzelfallentscheidung unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen sowie sozialer Belange. Daraus ergeben sich in Abhängigkeit vom Gebäude und der geplanten Ausführung von Maßnahmen erhebliche Spielräume. Belange wie die Herstellung von Barrierefreiheit spielen dabei eine besondere Rolle, was sich im Ensemble durch die erwähnten Aufzugeinbauten äußert. Diese wurden ohne Veränderung der Außenansicht der Häuser realisiert, erforderten dafür aber Eingriffe in Wohnungsgrundrisse.

Folgenreich waren im Ensemble „Riehmers Hofgarten“ vor allem die Sanierungen der 1980er Jahre, in denen die Wohnungen auf einen damals modernen Stand gebracht wurden. Dies umfasste die Veränderung von Zuschnitten, etwa die Herstellung von Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Zu umfassenden Veränderungen kam es auch in den Küchen und Bädern, die heute in großen Teilen des Ensembles kaum noch die für den Denkmalschutz relevanten Originalmerkmale aufweisen und eine entsprechend große Spanne von Maßnahmen ermöglichen, die weiter oben bereits aufgeführt wurden.

Die geringsten Spielräume bestehen an den Außenfassaden, die im Zuge der Sanierungen teils aufwändig wiederhergestellt wurden. Der Anbau weiterer Balkone oder umfassende Maßnahmen der Fassadendämmung sind damit kaum möglich. Andere Dämmungen, etwa der Kellerdecken, sind davon nicht betroffen. Auch der Ausbau der von der Straßenebene schwer einsehbaren Dachgeschosse war in mehreren Fällen genehmigungsfähig, was auch für eine mögliche Anbringung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach Implikationen hat.

Außerdem werden Nutzungsänderungen nicht vom Denkmalschutz erfasst, sofern sie nicht mit entsprechenden baulichen Änderungen verbunden sind. Sofern diese Änderungen nicht vom Zweckentfremdungsrecht erfasst werden, ergibt sich hier eine Regelungslücke.

Die Genehmigungspraxis am Einzelfall lässt keine pauschale Bewertung einzelner Maßnahmen zu. Es hat sich aber gezeigt, dass aufgrund der baulichen Struktur manche Maßnahmen im Ensemble eher durch den Denkmalschutz ausgeschlossen werden als andere. Dies waren aufgrund der Stuckfassaden vor allem Balkonanbauten und Fassadendämmungen. Im Hausinneren – insbesondere in Küchen und Bädern – ist der Originalzustand dagegen bereits an vielen Stellen so weit verändert, dass eine breite Maßnahmenpalette möglich ist. **Bei diesen Maßnahmen kann von einem relevanten Aufwertungspotenzial ausgegangen werden, das dort greift, wo im vorherigen Abschnitt erhebliche Aufwertungsspielräume dargestellt wurden. Dies betrifft etwa die Aufwertung von Sanitäranlagen und Fußböden inklusive Fußbodenheizung, den Einbau von Videosprechanlagen und die Anbringung von Photovoltaik.**

J) Würdigung der Infrastrukturanbindung von Block 205

Das Urteil des OVG BB vom 23. Mai 2024 behandelt in der Urteilsbegründung zuletzt die widersprüchlichen Angaben innerhalb des Gutachtens 2019 zu erwartbaren Über- und Unterauslastungen der Infrastruktur⁸³. Unabhängig vom konkreten Fall ist festzuhalten, dass a) je nach Bevölkerungsstruktur Über- und Unterauslastung verschiedener Einrichtungen natürlich zugleich auftreten können. Sie können auch erst im Zeitverlauf erscheinen, wenn z. B. eine übergroße Gruppe an Familien erst in großer Zahl Kitaplätze und dann Schulplätze benötigt. Es existieren b) zudem Bevölkerungsstrukturen, bei denen die Prognose ambivalent ausfällt, ohne dass man darauf hoffen darf, dass sich die gegensätzlichen Optionen ausgleichen. Das gilt etwa, wenn viele junge Paare im Gebiet leben, bei denen nicht absehbar ist, ob in den kommenden Jahren eine große Zahl von Kindern geboren wird oder nicht.

Für die Begründung der Einbindung von Block 205 ist dies aber unerheblich. Er liegt räumlich mitten im Erhaltungsgebiet und weist keine gegenüber dem Gebiet distinkte Struktur auf. Da die Nutzung von Infrastrukturen niemals blockscharf abläuft – oft nicht einmal gebietsscharf, weil Befragte z. B. einen unmittelbar außerhalb des Gebiets liegenden Park stets ‚mitdenken‘, wenn man sie nach der Grünflächennutzung befragt, egal wie klar die Gebietsgrenzen umrissen sind, und weil sich Schuleinzugsgebiete nicht an die Grenzen von Erhaltungsgebieten halten – wäre eine gesonderte Auswertung der Infrastrukturnutzung nur dann angeraten, wenn auch eine grundsätzlich verschiedene Bevölkerungsstruktur besteht. **Die Infrastrukturauswertungen aus Kapitel 6 und die daraus gezogenen Schlüsse, welche für das gesamte Untersuchungsgebiet inklusive Block 205 gelten, sind auch auf diesen anzuwenden.**

⁸³ Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23.05.2025. 10 A 14/20, S. 18.

K) Fazit zur Aufnahme des Block 205

Die hier dargelegte gutachterliche Einschätzung zur Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebiets „Hornstraße“ um den Block 205 überschreitet bei weitem das Maß der üblicherweise notwendigen Begründung, wie sie etwa für Block 214 dargelegt wurde. Grund für die Ausführlichkeit ist das Gerichtsurteil des OVG BB vom 23. Mai 2024, welches die bis dahin gültige Erhaltungsverordnung für Block 205 aufhebt. In der Urteilsbegründung wird bereits mit Blick auf das Gutachten von 2019 (argus/ Stern) darauf hingewiesen, dass bei gegenteiliger Empfehlung durch ein früheres Gutachten (hier asum 2015) „entsprechend höhere Anforderungen“ an die Begründung einer Empfehlung zu stellen seien. Insbesondere sei erforderlich, „dass sich der Satzungsgeber bzw. die seiner Entscheidung zugrundeliegende gutachterliche Stellungnahme mit den gegenteiligen Aussagen des Vorgutachtens dezidiert auseinandersetzt und diese bezüglich der Richtigkeit und Aktualität ihrer Tatsachengrundlagen oder bezüglich der Relevanz ihrer Entscheidungsparameter schlüssig widerlegt.“ (OVG BB 2024, S. 15)

Diese Beschäftigung hatte mit Blick auf die Vorgutachten 2015 und 2019 sowie auf das Urteil stattzufinden. Dabei wurde deutlich, dass asum 2015 erstens in mehreren Fällen bereits Aussagen tätigte, welche im Sinne des Gutachtens 2019 sind, sich allerdings in der Abwägung nicht durchsetzen konnten. Es konnte zweitens gezeigt werden, dass asum 2015 insbesondere zum weiteren Aufwertungsgeschehen und zur Wohnnutzung Prognosen aufstellte, die im Jahr 2015 plausibel erschienen, aber bis 2024 nicht eingetroffen sind. Die Widerlegung in Bezug auf Sozialstruktur (inklusive Verdrängungspotenzial auf sozialer und eigentumsstruktureller Ebene), Aufwertungsdruck und Aufwertungspotenzial (inklusive Würdigung der Belange des Denkmalschutzes) fand unter Zuhilfenahme der Studienergebnisse 2024 und mehrerer zusätzlicher Quellen statt. **Im Ergebnis wird die Aufnahme des Blocks 205 in das Erhaltungsgebiet Hornstraße empfohlen.**

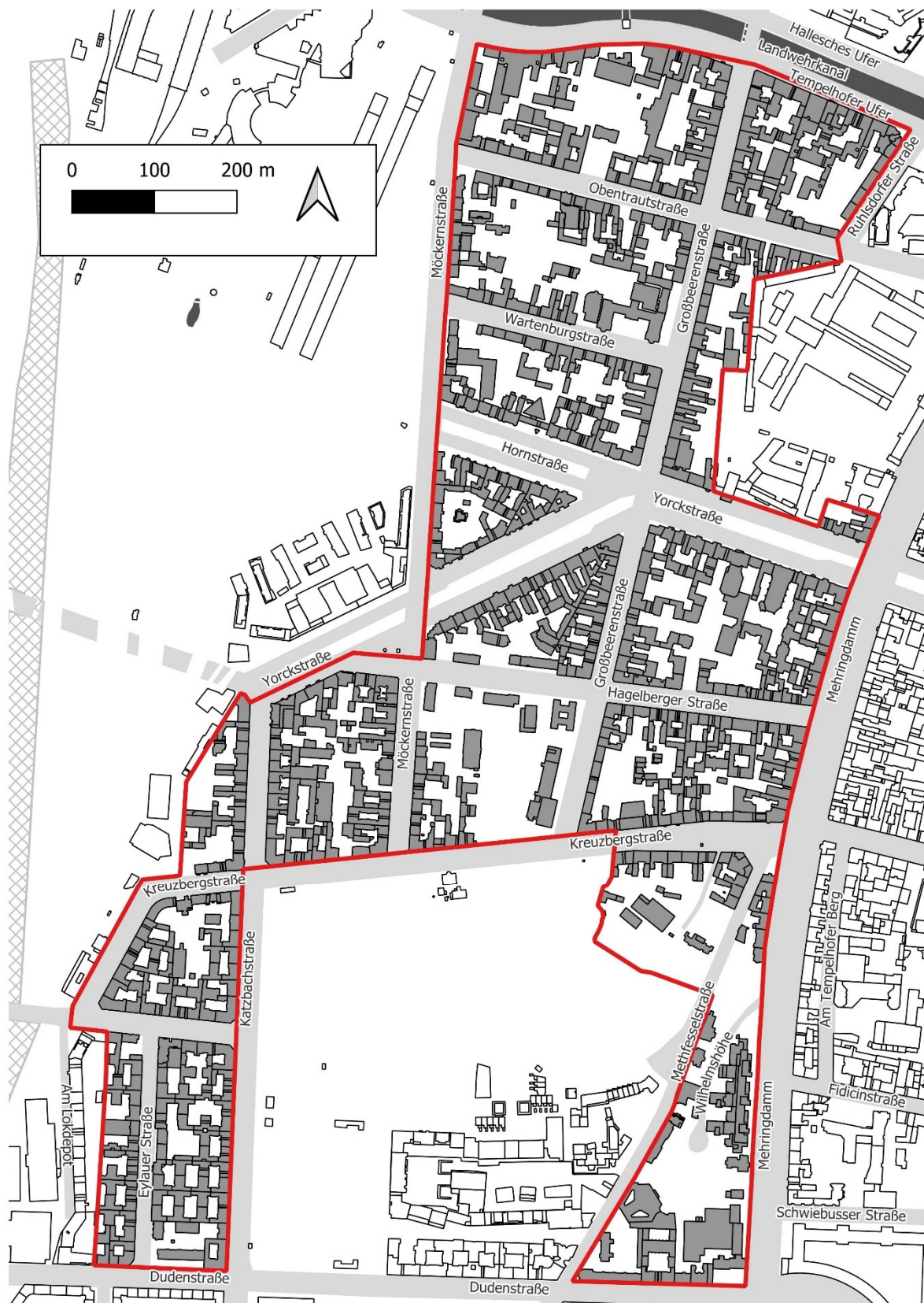
8.7.3 Abgrenzung des Gebiets

Empfohlen wird die Einbeziehung der Blöcke 205 sowie der bisher noch nicht vom Gebiet erfassten Wohnbebauung in Block 214. Im Gesamtzuschnitt wird das Untersuchungsgebiet dann wie auf Abbildung 23 dargestellt nördlich vom Tempelhofer Ufer begrenzt. Die östliche Abgrenzung verläuft vom Tempelhofer Ufer über die Ruhlsdorfer Straße bis zur Obentrautstraße. Sie verläuft dann durch den sog. Rathausblock hindurch, sodass die gesamte Wohnbebauung des Blocks entlang der Obentrautstraße, Großbeerenstraße, Yorckstraße und Mehringdamm (Nr. 36 und 38) Teil des Erhaltungsgebiets ist. Die weitere Ostgrenze bildet der Mehringdamm Richtung Süden bis zur Dudenstraße. Die Dudenstraße begrenzt das Gebiet bis zur Methfesselstraße nach Süden.

Der Viktoriapark inklusive der Wohnbebauung an der Dudenstraße zwischen Methfessel- und Katzbachstraße sind nicht Teil des Erhaltungsgebiets. Die Wohnbauten, die nordöstlich des Parks gelegen sind, sind Teil des Gebiets. Damit gemeint sind die Adressen Methfesselstraße 2-20 bis zur Kreuzbergstraße 71-78. Südlich verläuft die Grenze des Gebiets somit von der Dudenstraße aus über die Methfesselstraße nach Norden und anschließend die Kreuzbergstraße bis zur Katzbachstraße entlang. Die Katzbachstraße bildet die Gebietsgrenze zwischen Kreuzbergstraße und Dudenstraße. Die Dudenstraße zwischen Katzbachstraße und Eylauer Straße bildet anschließend (nach der Aussparung durch den Viktoriaparkblock) wieder die südliche Grenze des Gebiets. Ab der Dudenstraße bildet die Eylauer Straße die Westgrenze des Gebiets, wobei die Wohnbebauung zu beiden Straßenseiten erfasst ist. Dazu gehören auch die westlich der Eylauer Straße gelegenen Wohnhäuser der Dudenstraße 76 und 78 sowie der Monumentenstraße 16 und 17.

Die Monumentenstraße bildet die Grenze bis zur Kreuzbergstraße, welche ihrerseits die Grenze bis zur Katzbachstraße bildet. Die Katzbachstraße begrenzt das Gebiet bis zur Yorckstraße. Wieder ist die Bebauung beidseitig der Straße erfasst, was die Kreuzbergstraße 34 bis 38 einschließt. Die Yorckstraße begrenzt das Gebiet bis zur Möckernstraße. Die Möckernstraße vollendet die westliche Grenze des Gebiets bis zum Tempelhofer Ufer im Norden.

Abb. 23. Neuer Gebietszuschnitt



8.8 Empirische Ermittlung gebietsspezifischer Mietbelastungsschwellen

Bei der Überprüfung des Erhaltungsgebiets Hornstraße inklusive der Erweiterungsgebiete zeigte sich, dass im Zuge von Wohnungsmodernisierung und Aufwertung die gegebene Sozialstruktur der Wohnbevölkerung verändert wird. Es resultiert daraus eine Reihe von städtebaulichen Problemen. Durch die weitere Anwendung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB und ihre räumliche Ausweitung sollen diese Probleme beseitigt oder zumindest reduziert werden.

Bei der Umstrukturierung der Bevölkerung ist die Miethöhe ein wesentlicher Faktor. Ob ein Haushalt die im Bestand oder bei neuer Anmietung geforderte Miete tragen kann, hängt maßgeblich von seinem Einkommen ab. Je höher das Einkommen ausfällt, desto höher ist die tragbare Miete. Bei steigenden und hohen Mieten birgt ein geringes Einkommen das Risiko, sich nicht im Gebiet mit Wohnraum versorgen zu können. Insbesondere Haushalten in der unteren Einkommenshälfte droht Verdrängung.⁸⁴

Diese Haushalte, welche über weniger als den Berliner Einkommensmedian verfügen, sind wesentlicher Bestandteil der durchmischten gebietlichen Sozialstruktur. Die Erhaltungsverordnung schützt keine spezifische Gruppe, sondern die Zusammensetzung der Sozialstruktur. Zur Erreichung dieses Ziels muss den Gruppen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, die am stärksten von direkter oder indirekter Verdrängung bedroht sind – Haushalte mit geringen Einkommen stehen hier im Zentrum.

Im Rahmen dieser Untersuchung sollen deshalb gebietsspezifische Mietbelastungsschwellen bestimmt werden. Sie zeigen an, ab welcher Miethöhe selektive Wegzugsbewegungen einkommensärmerer Bevölkerungsschichten des Gebiets wahrscheinlicher werden, weil für sie die Miete nicht mehr tragbar ist. Die Überschreitung dieser Schwellen birgt das Risiko einer Umstrukturierung der Bevölkerung, was sie zu einem aussagekräftigen Beurteilungskriterium drohender Verdrängung macht. Folgende Parameter werden für die Ermittlung der Belastungsschwellen verwendet:

- **Kaltmiete der gesamten Wohnung** sowie die **Kaltmiete pro Quadratmeter**. Beide Werte gehen an unterschiedlicher Stelle in den Prozess ein. Zur Analyse werden die Gesamtwohnungsmieten sogenannten Mietstufen mit einer Spanne von jeweils 50 € zugeordnet.
- **Anteile von mietenden Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen im Gebiet sowie das Einkommen jedes Haushalts**. Die Unterschreitung wird am Berliner Äquivalenzeinkommen gemessen. Es ist personenbezogen bedarfsgewichtet und räumlich übergreifend vergleichbar.
- **Wohnungsgrößen**, ohne deren Berücksichtigung die absolute Wohnungsmiete nicht interpretierbar ist, weil große Wohnungen automatisch höhere Kosten verursachen. Bekannt muss auch die Durchschnittliche Wohnungsgröße im Gebiet sein.

Im **ersten Schritt** wird – noch bevor eine differenzierte Analyse für die einzelnen Größenklassen unternommen erfolgt – die Mietbelastungsschwelle für alle⁸⁵ Haushalte des Untersuchungsgebiets modelliert.⁸⁶ Die einheitliche Belastungsschwelle dient als erste Orientierung zur Prüfung von baulichen Maßnahmen, die strukturelle Wirkungen entfalten können, da der Schwellenwert überschritten wird.

Die Betrachtung bezieht sich auf mietende Haushalte, unter denen insgesamt 46 % weniger als das mittlere Berliner Äquivalenzeinkommen zur Verfügung haben. Diese Haushalte verteilen sich unterschiedlich auf Wohnungen in den einzelnen Mietstufen. In preisgünstigeren Wohnungen ist der Anteil von Haushalten mit geringerem Einkommen in den einzelnen Kaltmietenstufen höher als im Gebietsdurchschnitt. In Wohnungen im höheren Mietsegment fällt der Anteil dagegen geringer aus.

⁸⁴ Wie in Kapitel 8.3 dargestellt existiert auch oberhalb des Medianeinkommens eine größere Gruppe von Haushalten, welche sehr große Teile ihres Einkommens für Miete aufbringen muss. Dieser Gruppe bleibt aber auch bei hoher Mietbelastung ein größeres Resteinkommen.

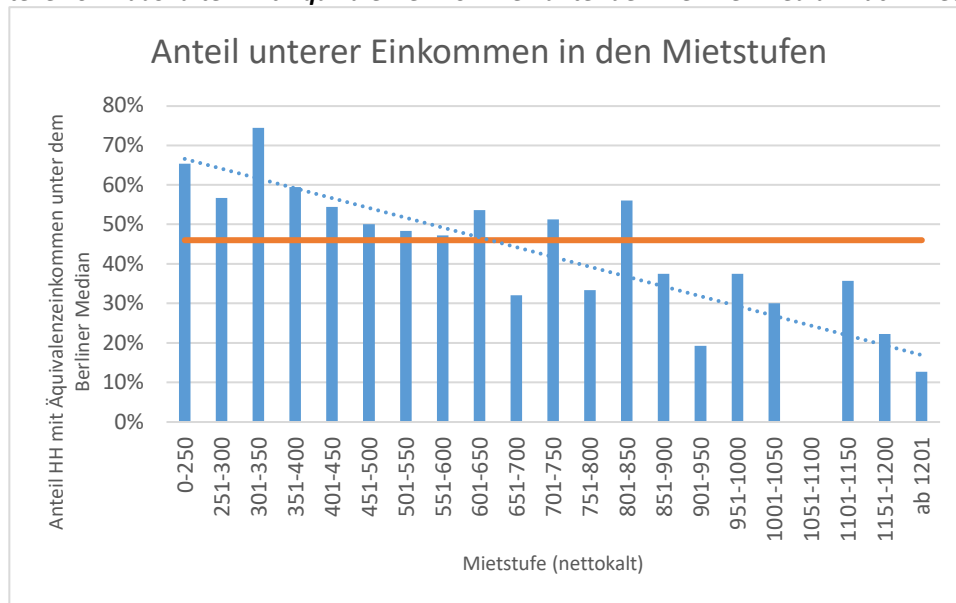
⁸⁵ Der Verweis „alle“ bezieht sich auf alle Haushalte, für die vollständige Informationen zur Nettokaltmiete, zur Wohnungsgröße, zum Einkommen, zur Haushaltsgröße und zum Alter der Haushaltsmitglieder vorliegen. Durch die auf 408 Fälle verkleinerte Stichprobe können einzelne hier dargestellte Anteilswerte von Werten im Hauptbericht abweichen, wie bspw. der Anteil an Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medians.

⁸⁶ vgl. hierzu auch: asum GmbH: „Modellierung der Bestimmung von Mietbelastungsschwellen“, Juni 2020 (unveröffentlichtes Manuskript) und: asum GmbH „Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten“, Dezember 2024 (unveröffentlichtes Manuskript).

Diesen Zusammenhang zeigt auch die anhand der erfassten Daten modellierte Schätzfunktion.⁸⁷ Ab einer Nettokaltmiete über 662 € sinkt der Anteil von einkommensärmeren Haushalten in den einzelnen Mietstufen unter den gebietstypischen Anteil von 46%.

In der Abbildung 24 ist dieser Punkt erkennbar als der Schnittpunkt zwischen der fallenden linearen Schätzfunktion für den Anteil unterdurchschnittlicher Einkommen in der jeweiligen Mietstufe (in blau) und der Konstante, welche den Anteil im Gebiet anzeigt (in orange). Der Schnitt findet innerhalb der Mietstufe von über 650 bis 700 € statt. Die Auflösung der mathematischen Funktion erlaubt jedoch durch Interpolation die Bestimmung eines konkreten Grenzwerts von 662 €.

Abb. 24. Anteile von Haushalten mit Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median nach Mietgruppen



n=847

Im **zweiten Schritt** wird diese Gesamtmietsschwelle durch die durchschnittliche Wohnungsgröße im Datensatz geteilt, um eine Quadratmetermiete zu erhalten. Bei einer Wohnungsgröße von 85,76 m² ergibt sich eine Gesamtmietsschwelle von 7,72 €/m².

Die Mietbelastungsschwelle wird mit Hilfe der in Kapitel 5.3 bestimmten Miethöhen ausdifferenziert, da sich die Quadratmetermieten unterschiedlicher Wohnungsgrößen üblicherweise deutlich unterscheiden. In Tabelle 44 zeigt die erste Spalte die Durchschnittswerte der Wohnungsgrößenklassen und den Gesamtdurchschnitt aus Kapitel 5.3. Die zweite Spalte zeigt, wie sehr die Miete der jeweiligen Größenklasse vom Gesamtdurchschnitt abweicht. In der dritten Spalte werden diese Abweichungen auf den Mietschwellenwert heraufgerechnet (bzw. im Falle einer negativen Abweichung abgezogen). Somit ergeben sich zusätzlich zur Gesamtmietsschwelle vier größenklassenspezifische Werte.

⁸⁷ Es handelt sich um eine lineare Regression mit hoher Statistischer Güte. Die Güte orientiert sich am **Bestimmtheitsmaß R²**, definiert als „Anteil der durch die Regression erklärten Quadratsumme an der zu erklärenden totalen Quadratsumme“. Es gibt an, wie viel Streuung der Daten (Varianz) durch das genutzte Regressionsmodell „erklärt“ werden kann. Die Idealgröße wäre 1,0 (100 % erklärt). Welcher Wert des R² akzeptabel ist, lässt sich nicht pauschal, sondern nur nach jeweiligem Anwendungsgebiet beantworten. In Bereichen, in denen menschliches Verhalten erklärt bzw. vorhergesagt werden soll, sind meist geringere R² (auch kleiner 50 %) zu erwarten, da hier im Unterschied zu naturwissenschaftlichen Problemstellungen zahlreiche und oft nicht direkt messbare Einflüsse wirken. Im vorliegenden Fall zeigt r²=0,703 eine hohe Effektstärke der Regression.

Tab. 44: Mietbelastungsschwellen nach Wohnungsgrößenklasse (in Euro nettokalt pro m²)

	Durchschnittliche Kaltmiete / m ²	Differenz der Klasse zum Gesamtwert	Modellierte Mietschwelle /m ²
unter 40 m ²	9,88 €	1,50 €	9,22 €
40 bis unter 60 m ²	8,72 €	0,34 €	8,06 €
60 bis unter 90 m ²	8,49 €	0,11 €	7,83 €
90 m ² und mehr	7,78 €	-0,60 €	7,12 €
gesamt	8,38 €	-	7,72 €
<i>n</i>	992		847

Im aktuellen Modell ist eine Berücksichtigung der Nebenkosten bei der Erstellung und Verwendung der Mietbelastungsschwellen nicht vorgesehen. Im Gebiet betragen die durchschnittlichen kalten Betriebskosten 1,77 €/m², die Kosten für Heizung und Warmwasser dagegen durchschnittlich 1,21 €/m².

9. Anhang

9.1 Glossar

Begriff	Erklärung
ÄE	Abkürzung: Äquivalenzeinkommen. Beschreibt das nach Alter und Haushaltsgröße gewichtete Nettoeinkommen des Haushalts und macht die Einkommen sehr verschiedener Haushalte vergleichbar.
Armutsgefährdungsquote	Anteil der Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60 % des Medians des Nettoäquivalenzeinkommens
Aufwertungspotenzial / Aufwertungsdruck	Das Aufwertungspotenzial beschreibt die baulichen Spielräume für eine weitere Aufwertung des Bestandes (etwa durch Balkonanbau). Der Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit solche Spielräume bisher ausgenutzt werden und ob diese Ausnutzung weiterhin zu erwarten ist.
BauGB	Abkürzung: Baugesetzbuch
Erwerbstätigenquote / Erwerbslosenquote	Die Erwerbstätigenquote zeigt an, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Eine geringe Erwerbstätigenquote zeigt zum Beispiel einen hohen Anteil von (Früh-) Rentner*innen, Studierenden oder Hausmännern- und Frauen an. Die Erwerbslosenquote beschreibt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter arbeitssuchend sind. Demgegenüber stehen die erwerbstätigen und die nicht am Erwerbsleben beteiligten Personen.
EWR	Abkürzung: Einwohnerregister. Offizielle Zahlen des Landesamtes für Statistik.
IBB	Abkürzung: Investitionsbank Berlin. Die IBB veröffentlicht die jährlichen Wohnungsmarktberichte.
Korrelationsanalyse	Der Korrelationskoeffizient r ist ein statistisches Maß für den Zusammenhang zwischen zwei Variablen. Er liegt zwischen -1 und 1. Ein perfekter positiver Zusammenhang besteht bei $r=1$.
LWU	Abkürzung: Landeseigene Wohnungsunternehmen (des Landes Berlin)
Mietbelastungsquote	Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete aufgewendet wird. Die Mietbelastungsquote ist bestimmbar in Bezug auf die Nettokaltmiete, die Bruttokaltmiete (mit kalten Nebenkosten) oder die Bruttowarmmiete (mit kalten und warmen Nebenkosten).
Mietbelastungsschwelle, auch: Mietschwelle	Die Mietschwelle ist ein statistisch ermittelter Wert, bei dessen Erreichen Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr mit Wohnraum versorgen können.
MSS	Monitoring Soziale Stadtentwicklung; Sozialmonitoring auf kleinräumlicher Ebene, erstellt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.
n (Gültige Fälle)	n bezeichnet die verwertbaren Fälle. Es bezieht sich auf Haushalte (also ausgefüllte Fragebögen), Personen (in den Bögen erfasste einzelne Haushaltsmitglieder) oder Häuser (bei der Begehung).
NKM	Abkürzung: Nettokaltmiete. Mietkosten für eine Wohnung ohne kalte und warme Betriebskosten, auch Grundmiete genannt.

Relevanzgruppe	Alle Menschen, die in Kapitel 6.1 bei einem konkreten Infrastrukturangebot angeben, dieses wichtig zu finden.
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SuA	Abkürzung für: Haushalte mit Studierenden und Auszubildenden. Als SuA gilt ein Haushalt, sobald dort mindestens eine Person lebt, die studiert oder eine Ausbildung absolviert.
Tenure	Engl. Fachbegriff für Miet- und Eigentumsverhältnisse, mit dem etwa Unterschiede zw. selbstgenutztem Eigentum, Miete und Untermiete oder zwischen der Miete bei einer Genossenschaft, einem landeseigenen Unternehmen und privatem Bestand (ggf. in einer vermieteten Eigentumswohnung) beschrieben werden können.
UG	Abkürzung: Untersuchungsgebiet; umfasst das bestehende Erhaltungsgebiet Hornstraße sowie die Erweiterungsgebiete Block 205 und Block 214, wobei hier nur die Teile erfasst sind, die nicht bereits Teil des Erhaltungsgebiets sind.
Verdrängungspotenzial / Verdrängungsgefahr	Verdrängungsgefahr betrifft bestimmte Gruppen von Menschen, weil sie beispielsweise ein geringes Einkommen haben. Das Verdrängungspotenzial sagt aus, wie stark solche Gruppen in der Bevölkerung vertreten sind.
Wirtschaftshaushalt / Wohnhaushalt	Der Wirtschaftshaushalt wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Der Wohnhaushalt sind alle Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen, egal ob sie gemeinsam wirtschaften oder nicht.
WG	Abkürzung: Wohngemeinschaft; Menschen, die gemeinsam einen Wohnhaushalt bilden.

9.2 Übersicht der Teilgebiete

Zur Überprüfung des aktuellen Gebietszuschnitts wurden einzelne Teilgebiete des Erhaltungsgebiets gesondert betrachtet und sowohl mit den gesamten Untersuchungsgebiet inklusive der Erweiterungsgebiete, als auch mit dem bisherigen Erhaltungsgebiet verglichen. Die Unterschiede dieser beiden Kullissen sind allerdings statistisch so gering, dass sie nicht einzeln erörtert werden müssen. Das Teilgebiet Nord besteht aus den Blöcken nördlich der Yorckstraße, welche im Gebiet eine markante Trennlinie darstellt. Das Teilgebiet Südwest umfasst die Blöcke westlich der Möckernstraße und des Viktoriaparks. Die zwischen dem Viktoriapark und der Yorckstraße verbleibenden Blöcke bilden das Teilgebiet Zentrum. Die Erweiterungsgebiete werden separat diskutiert und sind hier nicht aufgenommen.

Im Ergebnis repräsentiert jedes der Teilgebiete etwa 30 % der erfassten Haushalte. Die Gebiete weisen jeweils ähnliche Medianäquivalenzeinkommen und Anteile an Haushalten mit geringen Einkommen auf, auch die Miethöhen, Mietbelastungen und Ausstattungszustände sind ähnlich. Auch der Anteil der für Aufwertungsprozesse besonders relevanten mittleren Altersklasse schwanken zwischen den Teilgebieten nur geringfügig. Haushalte im Teilgebiet Nord sind etwas größer als die im Zentrum und haben etwas häufiger Kinder. Ihre Wohnfläche pro Kopf fällt entsprechend geringer aus und ihr etwas höheres Haushaltseinkommen fällt nach Bedarfsgewichtung als Äquivalenzeinkommen kaum noch ins Gewicht.

Von diesen, innerhalb einer gemischten Gebietsstruktur erwartbaren, Schwankungen abgesehen lassen sich keine substanziellen Unterschiede zwischen den Gebieten feststellen. Eine unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der Teilgebiete, die sich auf den Zuschnitt des Gebiets auswirken würde, ist nicht festzustellen.

Tab. 45: Sozial- und Wohnstruktur drei Teilgebieten des Erhaltungsgebiets.

	Hornstraße 2024				
	Gesamtes UG	Erhaltungsgebiet (Juli 2024)	Teilgebiet 1 Nord	Teilgebiet 2 Zentrum	Teilgebiet 3 Südwest
n=	1.354	1.203	362	338	381
Ø Haushaltsgröße in Personen	2,06	2,06	2,13	1,91	2,03
Anteil an Einpersonenhaushalten	37%	38%	34%	40%	42%
Anteil an Haushalten mit Kindern	21%	22%	22%	17%	24%
Mittlere Altersklasse (27 bis unter 45 Jahre)	30%	31%	32%	31%	33%
Studierenden-/Azubianteil	08%	08%	10%	7%	6%
Rentner*innenanteil	16%	16%	15%	18%	13%
Erwerbslosenquote	04%	04%	03%	05%	05%
Anteil an Erwerbshaushalten	79%	80%	81%	77%	83%
Anteil an migrantischen Haushalten	32%	32%	37%	28%	31%
Median Haushaltseinkommen in €	3.000	3.000	3.300	3.000	3.000
Median ÄE in €	2.300	2.300	2.381	2.300	2.222
Median ÄE der Erwerbshaushalte in €	2.500	2.483	2.500	2.400	2.400
Anteil ÄE unter Median	43%	44%	41%	42%	47%
Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsschwelle	10%	10%	10%	13%	08%
Ø Nettokaltmiete (€/m²)	8,38	8,40	8,26	8,53	8,39
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31%	29%	28%	31%	29%
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,8	2,8	3,0	2,8	2,4
Ø Wohnfläche pro Person (m²)	42,05	41,90	40,81	45,06	40,32
Ø Zimmer/WE	2,77	2,76	2,79	2,68	2,73
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,32	17,10	16,85	17,50	16,16
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	09%	09%	07%	08%	13%
Wunsch im Gebiet zu bleiben	86%	87%	87%	90%	84%
Anteil Eigentümer*innen	11%	12%	8%	14%	13%

9.3 Fragebogen

Zur Einpassung in das Erscheinungsbild des Berichts mussten am Format des Fragebogens kleine Änderungen vorgenommen werden. Dies betrifft die Schrift Art- und Größe einiger Fragenerklärungen sowie die Kopf- und Fußzeile des Bogens.

Fragebogen für das Untersuchungsgebiet „Hornstraße 2024“

Hinweis: Lesen Sie sich Fragen und Erläuterungen in Ruhe durch. Dem Fragebogen liegt ein Blatt mit Erklärungen bei. Nehmen Sie Ihren Mietvertrag zur Hand. Sie können den Bogen auch online ausfüllen.

Note: An English version of the cover letter is available online. Use the website and your personal entry code noted below this text.

Bitte ausfüllen und einsenden bis zum 9. Juni 2024 Please complete and return by June 9th, 2024.

Website: **Persönliches Passwort:**

1. Wo wohnen Sie im Untersuchungsgebiet?

(Auf der Rückseite des Anschreibens finden Sie die Karte. Tragen Sie die Nummer des Blocks ein, in dem Sie wohnen.)
Blocknummer:.....

2. Wann wurde Ihr Haus gebaut?

(Bitte schätzen Sie, sollten Sie es nicht genau wissen.)

- ☐₁ Altbau bis 1918 ☐₄ Nachkriegsbau 1970 bis 1990
- ☐₂ Altbau 1919 bis 1949 ☐₅ Neubau ab 1991
- ☐₃ Nachkriegsbau 1950er / 1960er Jahre

3. Wohnen Sie in einem nachträglich (nach 1990) ausgebauten Dachgeschoss?

- ☐₁ ja ☐₂ nein ☐₃ weiß nicht

4. Seit wann wohnen Sie in Ihrer Wohnung und im Wohngebiet?

(Sind Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen, bitte Einzugsjahr der Person eintragen, die am längsten in der Wohnung oder im Wohngebiet lebt.)

in Ihrer Wohnung (seit dem Jahr):..... im Gebiet (seit dem Jahr)

5. Wie groß ist Ihre Wohnung?

(Bei der Zimmeranzahl Bad, Küche und Flur nicht mitrechnen. Die Fläche der Wohnung finden Sie im Miet- oder Kaufvertrag. Bitte die Fläche der gesamten Wohnung angeben. Kleine Zimmer zwischen 6 m² und 10 m² können als halbe Zimmer notiert werden)

Anzahl der Zimmer:..... Fläche in m²:.....

6. Wohnen Sie in der Wohnung zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum?

(Wenn Sie im selbstgenutzten Eigentum wohnen, fahren Sie nach dieser Frage bitte mit Frage 12 fort.)

- ☐₁ zur Miete ☐₂ zur Untermiete ☐₃ selbstgenutztes Eigentum

7. Sollten Sie Ihre Wohnung mieten: Wer ist Eigentümer*in Ihrer Wohnung?

- ☐ **1 städtische Wohnungsbaugesellschaft**
(Gewobag, Gesobau, degewo, WBM, HOWOGE, Stadt&Land)

☐ **2 Wohnungsbaugenossenschaft**
((Möckernkiez e.G., Selbstbaugenossenschaft eG usw.))

☐ **3 privates Wohnungsunternehmen**
(Vonovia, Covivio, Heimstadten, Adler usw.)

☐ **4 private*r Hauseigentümer*in**
(Familie / Privatperson besitzt das Mietshaus)

☐ **5 private*r Einzeleigentümer*in**
(vermietete Eigentumswohnung)

☐ **6 weiß nicht / nicht bekannt**

8. Wurde in den letzten fünf Jahren die Kaltmiete Ihrer aktuellen Wohnung erhöht?

- ☐ ₁ ja ☐ ₂ nein

Falls ja: Welcher Grund wurde vom Vermieter / von der Vermieterin angegeben?

(Mehrfachnennung ist möglich, falls mehrere Gründe genannt wurden oder es mehrere Erhöhungen gab.)

- | | |
|--|---|
| ☐ ₁ Mietspiegel / Vergleichsmieten | ☐ ₁ Auslaufen der Sozialbindung / Mietbindung |
| ☐ ₁ Staffel-/Indexmietvertrag | ☐ ₁ Sonstiges |
| ☐ ₁ Modernisierungsmaßnahmen | ☐ ₁ weiß nicht / nicht bekannt |

9. Wie hoch ist die aktuelle Miete für Ihre gesamte Wohnung im Monat?

(Im Falle einer Wohngemeinschaft (WG) bitte Werte für die gesamte Wohnung eintragen.)

monatliche **Gesamtmiete** / Warmmiete: €.....

monatliche **Grundmiete** / Kaltmiete: €.....

monatliche **Nebenkosten** insgesamt
(Nur die Kosten, die als Teil der Miete gezahlt werden.) €.....

Dem Fragebogen
liegt ein Blatt mit Er-
läuterungen bei. Dort
sind die unterschied-
lichen Bestandteile
der Kosten erklärt.

Können Sie sagen, wie sich die Nebenkosten Ihrer Wohnung zusammensetzen?

monatliche Vorauszahlung für **Betriebskosten** €.....

monatliche Vorauszahlung für
Heiz- u. Warmwasserkosten €.....

Sind die Heizkosten Teil der oben angegebenen Gesamtmiete?

☐₁ ja, sind Teil der Gesamtmiete

☐₂ nein, werden extra abgerechnet

10. Wird Ihre Wohnung möbliert vermietet?

(Möbel wie Bett und Sofa sind dann im Mietvertrag enthalten. Herd, Spüle oder Einbauküche zählen nicht als Möblierung. Frage bezieht sich auf die gesamte Wohnung, nicht einzelne WG-Zimmer.)

☐₁ ja

☐₂ nein

11. Ist Ihr Mietvertrag zeitlich befristet?

☐₁ ja, Befristung auf ein Jahr oder weniger

☐₂ ja, Befristung auf mehr als ein Jahr

☐₃ nein, keine Befristung

12. Wissen Sie von Wohnungen in Ihrem Haus, die ausschließlich möbliert und zeitlich befristet vermietet werden?

☐₁ ja

☐₂ nein

13. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung?

Heizung / Klima

a) Kohle-/Holzofen, Gamat, Nachtspeicherheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) Fernwärmeheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) Gebäude-Zentralheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) Etagenheizung (z.B. Gasetagenheizung)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) Fußbodenheizung	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) Kamin	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) Klimaanlage (fest in der Wohnung verbaut)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

Energiesparende Ausstattung

h) moderne energiesparende Heizanlage (Wärmepumpe, Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
j) Gebäude mit Solaranlage und/oder Photovoltaik	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

14. Welche weitere Ausstattung hat Ihre Wohnung?

Sanitärausstattung			
a) ausschließlich Toilette (keine Badewanne / Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) Badezimmer mit WC, Dusche oder Wanne	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) von Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) zweites WC (Gäste-WC ohne Badewanne oder Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) zweites Bad (WC, Badewanne und/oder Dusche)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) beheizter Handtuchrockner	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
h) hängendes WC (an der Wand befestigt, berührt nicht den Boden)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) ebenerdige Dusche	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

sonstige Merkmale der Wohnung / des Wohnhauses			
a) überwiegend Einfachfenster (Einfachverglasung)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
b) überwiegend Kasten-Doppelfenster (zwei hintereinander angebrachte Fenster)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
c) überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
d) Balkon unter 4 m ²	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
e) Balkon 4 m ² oder größer (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
f) zweiter Balkon (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
g) Aufzug	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
h) Gegensprechanlage mit Video	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
i) Gegensprechanlage ohne Video (nur Ton)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht
j) hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (Holzdielen / Laminat zählen nicht als hochwertiger Bodenbelag)	☐ ₁ ja	☐ ₂ nein	☐ ₃ weiß nicht

15. Wurde die Ausstattung Ihrer Wohnung in den letzten 5 Jahren durch Eigentümer*in / Vermieter*in modernisiert?

(z.B. Einbau eines zweiten Bades, Einbau neuer Isolierglasfenster, Einbau einer modernen Heizung)

☐₁ ja ☐₂ nein ☐₃ nein, wurde aber angekündigt

Wann wurde die letzte Modernisierungsmaßnahme durchgeführt?(Jahr)

Um wieviel hat sich hierdurch die monatliche Miete erhöht?€

Was wurde modernisiert / eingebaut?

16. Hat Ihre Wohnung gravierende Mängel?

☐₁ ja ☐₂ nein

Falls ja: Um welche Mängel handelt es sich?
(Mehrfachnennung ist möglich.)

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ Feuchtigkeitsschäden, Schimmel | ☐ ₁ Heizung, Öfen defekt / erneuerungsbedürftig |
| ☐ ₁ undichte Fenster, Türen | ☐ ₁ Fußboden erneuerungsbedürftig |
| ☐ ₁ Sanitäranlage defekt / erneuerungsbedürftig | ☐ ₁ Sonstiges |
| ☐ ₁ Elektronik defekt / erneuerungsbedürftig | |

17. Wünschen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung, auch wenn dies eine Mieterhöhung zur Folge haben kann?

(Eigentümer*innen: Planen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung?)

☐₁ ja

☐₂ nein

Falls ja: Welche Verbesserungen / Maßnahmen wünschen Sie?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

☐₁ Modernisierung des Badezimmers

☐₁ Ein- oder Anbau eines Aufzugs

☐₁ energieeinsparende neue Fenster

☐₁ Grundrissveränderung(en)

☐₁ Schallschutzmaßnahmen

☐₁ barrierefreier Umbau

☐₁ energetische Gebäudesanierung
(z.B. Heizungsaustausch, Fassadendämmung)

☐₁ Balkonanbau

☐₁ Sonstiges

18. Bitte teilen Sie uns mit, inwiefern Sie die Angebote und Einrichtung nutzen:

Das Angebot bzw. die Einrichtung...	...ist für Ihren Haushalt im Alltag wichtig?		...ist in Ihrem Wohngebiet ausreichend vorhanden?			...wird von Ihrem Haushalt häufiger innerhalb oder außerhalb des Wohngebietes genutzt?		
	wichtig	nicht wichtig	ausreichend	nicht ausreichend	weiß nicht	im Gebiet	eher außerhalb	gar nicht
Kindertagesstätten / Hort	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Grundschulen	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentliche Spielplätze	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentliche Grünanlagen / Parks	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
öffentlicher Nahverkehr	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Gesundheitseinrichtungen (z.B. Arztpraxen)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Beratungseinrichtungen (z.B. Sozialberatung)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Begegnungs- und Freizeitangebote (z.B. Jugendclubs, Senioren- oder Nachbarschaftstreffs)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃
Kulturelle Einrichtungen / Angebote (z.B. Bibliothek, Theater, Kino)	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃	☐ ₁	☐ ₂	☐ ₃

19. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend im Alltag?

(z.B. auf dem Weg zur Arbeit, zum Studium oder zur Ausbildung. Mehrfachnennung ist möglich!)

☐₁ eigenes Auto

☐₁ Carsharing

☐₁ Fahrrad

☐₁ ÖPNV (Bus, S/U-Bahn, Tram)

☐₁ überwiegend zu Fuß

20. Wie unterstützen Sie und Ihre Nachbar*innen sich gegenseitig?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

☐₁ kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen, Blumen gießen

☐₁ Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren oder eingeschränkten Nachbarn

☐₁ gemeinsame Nutzung z.B. von Haushaltsgeräten, Werkzeug oder Fahrzeugen

☐₁ gemeinsame Freizeitaktivitäten (z.B. gemeinsame (Hof-)Feste, Ausflüge, Grillen usw.)

☐₁ Hilfe im Haushalt

☐₁ Beratung bei schwierigen Fragen

☐₁ auf Haustiere aufpassen

☐₁ Hilfe bei Erledigung von Einkäufen

☐₁ es gibt keine gegenseitige Unterstützung

☐₁ Sonstiges

21. Stimmen Sie folgenden Aussagen über Ihr Wohngebiet zu?

Das Lebensgefühl im Wohngebiet gefällt mir.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich finde mein Wohngebiet schön.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich schätze die Lage des Wohngebietes in der Stadt.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich wohne nahe bei Freunden und / oder Familie.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Meine Wohnung liegt nahe am Ort meiner Arbeit / Ausbildung / Studium.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich kann mir gut leisten, hier zu wohnen.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich engagiere mich im Gebiet oder bin hier Mitglied in einem Verein.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Die Versorgung mit Geschäften und Gastronomie ist gut.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Das Gebiet ist nicht so wichtig, mir kommt es auf die Wohnung an.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich im Wohngebiet nicht (mehr) wohl.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich hier verwurzelt.	☐ ₁ ja, stimme zu	☐ ₂ nein, stimme nicht zu

22. Planen Sie, in den nächsten 2 Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?

☐₁ ja ☐₂ noch unentschieden ☐₃ nein

Falls Sie planen, aus der Wohnung auszuziehen: Was sind Gründe dafür?

- | | |
|---|--|
| ☐ ₁ Wohnung ist zu klein | ☐ ₁ Probleme mit Vermieter, Kündigung |
| ☐ ₁ Wohnung ist zu groß | ☐ ₁ Eigenbedarf wurde angekündigt |
| ☐ ₁ Wohnung ist zu teuer | ☐ ₁ Wohnung ist nicht altersgerecht / barrierefrei |
| ☐ ₁ Wohnung wird modernisiert, ist dann zu teuer | ☐ ₁ Erwerb von Eigenheim / Eigentumswohnung |
| ☐ ₁ Arbeit / Ausbildung / Studium | ☐ ₁ andere Gründe |
| ☐ ₁ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, und zwar: | |

Falls Sie planen, aus Ihrer Wohnung auszuziehen: Wo möchten Sie hinziehen?

- | | |
|--|---|
| ☐ ₁ im Wohngebiet bleiben | ☐ ₁ in einen Außenbezirk oder ins Umland ziehen |
| ☐ ₁ im Bezirk bleiben | ☐ ₁ woanders hin ziehen |
| ☐ ₁ in ein anderes Innenstadtgebiet ziehen | ☐ ₁ Das weiß ich noch nicht. |

23. Wie viele Personen leben fest in Ihrer Wohnung?

(Sie selbst mitgerechnet)

.....(Anzahl)

24. Wie hoch ist gewöhnlich das monatliche Netto-Einkommen Ihres Haushalts?

(Berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie evtl. Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, aber nicht das städtische Wohngeld. Zum Haushalt zählen alle Personen, die in Ihrer Wohnung fest leben.)

.....€ (monatliches Einkommen im Haushalt)

25. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder einen staatlichen Zuschuss zum Lebensunterhalt?

- | | |
|---|---|
| ☐ ₁ Arbeitslosengeld I (ALG I) | ☐ ₁ Grundsicherung |
| ☐ ₁ Bürgergeld (ehemals ALG II, Hartz IV) | ☐ ₁ sonstige staatliche Leistungen (BAföG etc.) |
| ☐ ₁ Wohngeld in Höhe von: | ☐ ₁ Kosten der Unterkunft in Höhe von: |

(Mietzuschuss bei mittleren und geringen Einkommen) €

.....€
(Mietkostenübernahme bei Bezug von Bürgergeld und Grundsicherung im Alter)

26. Bitte machen Sie folgende Angaben für jede in Ihrem Haushalt lebende Person.

	Sie selbst	2. Person im Haushalt	3. Person im Haushalt	4. Person im Haushalt	5. Person im Haushalt	6. Person im Haushalt
Alter						
Geburtsjahr						
Stellung im Beruf von Haushaltsmitgliedern, die älter als 15 Jahre alt sind (Bitte nur Haupttätigkeit angeben – keine Mehrfachnennung.)						
Beamte*r	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁
angestellt / Facharbeiter*in	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂
selbstständig	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃
in Rente / Pensionär*in	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄
in Ausbildung / Studium	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅
in Umschulung	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆	☐ ₆
arbeitslos / arbeitssuchend	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇	☐ ₇
Hausfrau /-mann	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈	☐ ₈
Schüler*in	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉	☐ ₉
Sonstiges	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀	☐ ₁₀
Staatsbürgerschaft von Haushaltsmitgliedern (Mehrfachnennungen sind möglich.)						
mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁	☐ ₁
deutsche Staatsangehörigkeit durch Einbürgerung oder Adoption erhalten	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂	☐ ₂
mindestens ein Elternteil wurde nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃	☐ ₃
doppelte Staatsbürgerschaft	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄	☐ ₄
keine deutsche Staatsangehörigkeit	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅	☐ ₅

27. Wenn Sie nicht allein wohnen: Was beschreibt Ihren Haushalt am besten?

☐₁ Partnerschaft (in einer Beziehung lebende Menschen, keine Kinder im Haushalt)
 ☐₃ Wohngemeinschaft (zusammenwohnend, keine reine Partnerschaft)

☐₂ Familie (Partnerschaft / alleinerziehend, Mehrgenerationenwohnen)
 ☐₄ Anderes:

28. Hier ist Platz für Ihre persönlichen Kommentare und Anmerkungen:

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! Hinweise zum Datenschutz: Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Den Belangen des Datenschutzes wird Rechnung getragen. Die Daten werden anonym erhoben und ausschließlich zusammengefasst analysiert. Es ist nicht möglich, anhand der erhobenen und ausgewerteten Daten einzelne Personen oder Haushalte zu identifizieren.